

HE 190/2025 vp

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettaviksi luottolaitostoiminnasta annettua lakia, eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annettua lakia, kuluttajansuojalakia ja Finanssivalvonnasta annettua lakia.

Esityksen mukaan asuntoluoton enimmäisluototussuhdetta ja enimmäistakaisinmaksuaikaa sekä asuntoyhteisöluottoja koskevia rajoituksia helpotettaisiin. Esityksen tavoitteena on edistää säästämistä ja sijoittamista, tukea asuntokauppaa ja rakentamista, helpottaa asunnon vaihtamista sekä joustavoittaa asuntorahoitusta koskevaa sääntelyä.

Lisäksi Finanssivalvonnan seuraamusmaksuja koskevaa säännöstä muutettaisiin EU:n vertailuarvoasetuksen muutoksen takia.

Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.4.2026.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ	1
PERUSTELUT	4
1 Asian tausta ja valmistelu	4
2 Nykytila ja sen arviointi	4
2.1 Kotitalouksien lainat, säästäminen ja sijoittaminen	4
2.1.1 Kotitalouksien lainat ja velkaantuminen	4
2.1.2 Asuntolainojen takaisinmaksu	5
2.1.3 Asuntolainojen enimmäisluototussuhde	8
2.1.4 Kotitalouksien säästäminen ja sijoittaminen	9
2.1.5 Asunto-osakeyhtiöiden lainat	11
2.1.6 Asuntokaupan kehitys	12
2.1.7 Rakentaminen	14
2.2 Lainsäädäntö	16
2.2.1 Enimmäisluototussuhde	16
2.2.2 Asuntoluottojen enimmäistakaisinmaksuaika	17
2.2.3 Asuntoyhteisöluottoja koskevat rajoitukset	17
3 Tavoitteet	18
4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset	18
4.1 Keskeiset ehdotukset	18
4.2 Pääasialliset vaikutukset	19
4.2.1 Johdanto	19
4.2.2 Asuntolainojen enimmäistakaisinmaksuajan pidentäminen	19
4.2.3 Muutokset enimmäisluototussuhteeseen	24
4.2.4 Muutokset taloyhtiölainojen sääntelyyn	25
5 Muut toteuttamisvaihtoehdot	27
5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	27
5.2 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot	28
5.2.1 Yleistä	28
5.2.2 Ruotsi	28
5.2.3 Norja	29
5.2.4 Viro	29
5.2.5 Liettua	29
5.2.6 Latvia	29
5.2.7 Islanti	29
6 Lausuntopalaute	30
6.1 Lausuntokierros	30
6.2 Euroopan keskuspankin lausunto	32
6.3 Lainsäädännön arviointineuvoston lausunto	32
7 Säännöskohtaiset perustelut	32
7.1 Laki luottolaitostoiminnasta	32
7.2 Laki eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä	34
7.3 Kuluttajansuojalaki	34
7.4 Laki Finanssivalvonnasta	34
8 Lakia alemman asteinen sääntely	35

9 Voimaantulo	36
10 Suhde muihin esityksiin	36
11 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys.....	36
11.1 Omaisuudensuoja, sopimusvapaus ja elinkeinovapaus	36
11.1.1 Johdanto	36
11.1.2 Enimmäisluototussuhde	37
11.1.3 Enimmäistakaisinmaksuaika.....	38
11.1.4 Taloyhtiölainarajoitteet.....	38
11.1.5 Johtopäätökset.....	39
11.1.6 Muut ehdotukset	39
11.2 Asetuksenantovaltuudet.....	39
11.3 Hallinnolliset seuraamukset.....	40
LAKIEHDOTUKSET	42
1. Laki luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 ja 11 a §:n muuttamisesta.....	42
2. Laki eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain 14 ja 15 §:n muuttamisesta	43
3. Laki kuluttajansuojalain 7 a luvun 14 a §:n muuttamisesta.....	44
4. Laki Finanssivalvonnasta annetun lain 40 §:n muuttamisesta.....	45
LIITTEET	47
RINNAKKAISTEKSTIT	47
1. Laki luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 ja 11 a §:n muuttamisesta.....	47
2. Laki eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain 14 ja 15 §:n muuttamisesta	49
3. Laki kuluttajansuojalain 7 a luvun 14 a §:n muuttamisesta.....	51
4. Laki Finanssivalvonnasta annetun lain 40 §:n muuttamisesta.....	52
ASETUSLUONNOS	54
Valtioneuvoston asetus eräistä asuntoyhteisöluottoja koskevista rajoituksista	54

PERUSTELUT

1 Asian tausta ja valmistelu

Pääministeri Petteri Orpon hallitus linjasi 23.4.2025 osana puoliväliriihen kasvutoimia¹ eräistä asuntorahoitussääntelyä koskevista uudistuksista. Linjausten mukaan asuntolainojen enimmäiskesto nostetaan 30 vuodesta 35 vuoteen. Finanssivalvonnalle sallitaan asuntolainakaton asettaminen enimmillään 95 prosenttiin nykyisen 90 prosentin sijasta. Lisäksi taloyhtiöiden osalta linjattiin uudesta asetuksesta, jolla olisi mahdollista muuttaa suhdannetilanteen mukaan taloyhtiöiden enimmäisluotto-osuutta 60–70 prosentin välillä, lyhennysvapaan kesto 1–2 vuoden välillä ja enimmäislaina-aikaa 30–35 vuoden välillä. Muutoin taloyhtiölainojen osalta on tarkoitus pitää voimassa nykysääntely.

Esitysluonnos on valmisteltu valtiovarainministeriössä.²

2 Nykytila ja sen arviointi

2.1 Kotitalouksien lainat, säästäminen ja sijoittaminen

2.1.1 Kotitalouksien lainat ja velkaantuminen

Kotitalouksien kokonaisvelkaantuminen suhteessa tuloihin eli velkaantumisaste oli vuoden 2025 ensimmäisen vuosineljänneksen lopussa 122 prosenttia³. Suhdeluku ylsi 134 prosentin tasolle vuosina 2021–2022, mutta vuoden 2022 syksystä alkaen luku on ollut laskussa korkojen noustua jyrkästi. Korkojen nousu heikensi voimakkaasti kotitalouksien lainanotto- ja velkaantumishalukkuutta. Samaan aikaan kotitalouksien taloudellista asemaa rasittivat nopeasti kohonneet elinkustannukset ja epävarmuus tulevasta.

Velkaantuneisuus on alenemisestaan huolimatta kuitenkin edelleen melko korkealla verrattuna historiaan. Esimerkiksi vuoden 2005 ensimmäisen vuosineljänneksen lopulla velkaantumisaste oli 84 prosentin tasolla ja vuoden 2015 ensimmäisen vuosineljänneksen lopulla tasolla 117 prosenttia. Euromääräisesti kotitalouksien kokonaisvelka oli heinäkuun 2025 lopussa 140,9 miljardia euroa.

Valtaosa kotitalouksien velasta ja velanhoitorasituksesta liittyy asumiseen. Asuntolainat ja kotitalouksien maksettavina olevat taloyhtiöiden lainat muodostavat Suomen Pankin mukaan lähes kolme neljäsosaa kotitalouksien tilastoidusta velasta. Kokonaisuutena asumiseen liittyvien lainojen määrä on pysynyt noin 150 miljardin euron tasolla, vaikka korkojen nousu hillitsikin asuntolainojen kysyntää vuodesta 2022 lähtien.

Kesäkuun 2025 lopussa kotitalouksien asuntolainojen kanta oli noin 106 miljardia euroa. Tästä luvusta sijoitusasuntolainojen osuus oli 8,9 miljardia euroa. Ensiasuntolainojen osuus uusista asuntolainoista oli vuonna 2024 keskimäärin runsas viidennes.

Kesäkuuhun 2025 päättyneen 12 kuukauden aikana uusia asuntolainoja nostettiin Suomen Pankin tietojen mukaan yhteensä 14,4 miljardia euroa. Asuntolainakanta ei kuitenkaan kasvanut

¹ [Hallituksen puoliväliriihen kasvutoimet: Suomi kasvun tielle \(23.4.2025\)](#)

² Hankkeen asiakirjat ovat saatavissa osoitteessa vm.fi/hankkeet tunnuksella VM050:00/2025.

³ [Tilastokeskus, kansantalouden rahoitustilinpito \(päivitetty 18.6.2025\)](#)

samalla ajanjaksolla, vaan supistui 340 miljoonaa euroa. Näin ollen kotitaloudet lyhensivät vuoden aikana nettomääräisesti asuntolainojaan lähes 14,8 miljardia euroa huolimatta 12 kuukauden euriborin 1,5 prosenttiyksikön laskusta.

Asuntoyhteisöillä oli kesäkuussa 2025 lainoja yhteensä 45,3 miljardia euroa. Huhtikuun lopussa asuntoyhteisöjen lainakannan vuosikasvuvauhti oli 1,5 prosenttia, kun asuntolainakanta supistui 0,3 prosenttia ja yrityslainakanta kasvoi 0,3 prosenttia. Asuntoyhteisöjen lainakannasta noin 24,1 miljardia euroa oli kesäkuussa 2025 yksityisten kotitalouksien maksettavana⁴. Näin ollen kotitalouksilla oli yhteensä noin 130 miljardia euroa asumiseen liittyviä lainoja suoraan tai epäsuorasti taloyhtiön kautta.

Huhtikuussa 2025 noin 1,3 miljoonalle suomalaiselle eli noin 23 prosentille väestöstä oli rekisteröity omaan asuntoon tai sijoitusasuntoon liittyvää asuntolainaa. Tässä luvussa eivät olleet mukana taloyhtiölainat. Kaikista kotitalouksista noin 29 prosentilla oli omistusasuntoon liittyvää asuntolainaa. Omistusasunnossa asuvista kotitalouksista asuntolainaa oli noin 46 prosentilla, eli lähes joka toisella⁵.

Kotitalouksien maksuhäiriöt ovat viime vuosina lisääntyneet. Suomen Asiakastiedon mukaan maksuhäiriöisiä henkilöitä oli syyskuun 2025 lopussa noin 380 000⁶. Vuoden 2025 aikana näiden henkilöiden lukumäärä on kasvanut 11 000:lla. Asiakastiedon arvion mukaan maksuhäiriöiden kasvu on kuitenkin hieman hidastunut. Korkeimmillaan maksuhäiriöisten henkilöiden määrä oli vuonna 2020, jolloin heitä oli 391 000. Maksuhäiriöt ovat syntyneet pääasiassa erilaisista tili- ja kertakulutustuotoista: 66 prosenttia velkomustuomioista oli aiheutunut niistä syyskuussa 2025. Asuntoluottojen maksuhäiriöt ja -viiveet ovat olleet perinteisesti vähäisiä. Järjestämättömien⁷ asuntoluottojen osuus kaikista asuntoluotoista on ollut hyvin vakaasti hieman yli yhden prosentin. Kulutusluotoissa vastaava suhdeluku on vuonna 2025 ollut noin viisi prosenttia.⁸

2.1.2 Asuntolainojen takaisinmaksu

Valtaosa asuntolainoista, noin 75 prosenttia kokonaiseuromäärästä, on annuiteetilainoja. Tällöin asuntovelalliset maksavat lainoja takaisin muuttuvina maksuerinä, joiden suuruus riippuu lainan koosta, korosta ja alun perin sovitusta takaisinmaksuajasta. Korkojen noustessa kuukausierää tarkistetaan ylöspäin, koska annuiteetilainassa laina-aika säilyy aina ennallaan. Vastaavasti korkojen laskiessa kuukausierä pienenee korontarkistuspäivänä.

⁴ [Suomen Pankki: Asuntoyhteisöjen lainakanta kasvoi huhtikuussa 2025](#). Asuntoyhteisöjen lainoista huhtikuussa 2025 noin 9,9 miljardia euroa oli julkisomisteisille asuntoyhteisöille ja 11,1 miljardia euroa muille asuntoyhteisöille.

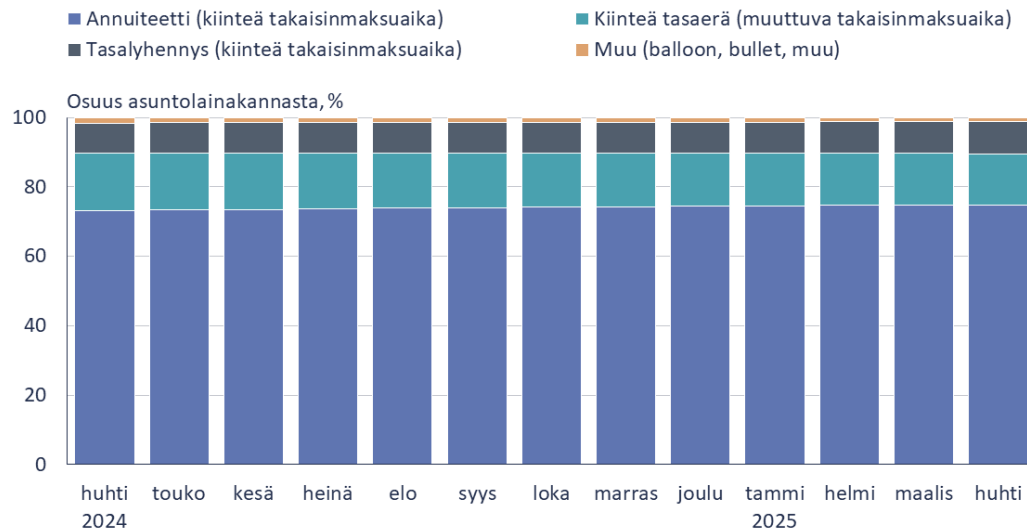
⁵ Tilastokeskuksen vuoden 2023 tieto.

⁶ [Asiakastieto: Maksuhäiriöisiä kuluttajia on nyt 380 000 – uusia yksittäisiä maksuhäiriöitä 30 % vähemmän kuin edellisellä neljänneksellä \(6.10.2025\)](#)

⁷ Euroopan keskuspankin mukaan laina kirjataan järjestämättömäksi saamiseksi, kun vaikuttaa siltä, että lainanottaja ei pysty maksamaan sitä takaisin, tai kun on kulunut yli 90 päivää siitä, kun tämä on viimeksi suorittanut sovitun maksuerän. Asuntovelallinen on voinut esimerkiksi jäädä työttömäksi, tai yritys on joutunut taloudelliseen ahdinkoon. Ks. [EKP: Mitä ovat järjestämättömät saamiset \(14.1.2021\)](#)

⁸ [Finanssivalvonta: Valvottavien taloudellinen tila ja riskit \(30.6.2025\)](#)

Valtaosa asuntolainoista on annuiteettilyhenteisiä



Lähteet: Suomen Pankki ja positiivinen luottotietorekisteri.

© Suomen Pankki 21.5.2025

Kuvio 1: Asuntolainojen takaisinmaksu

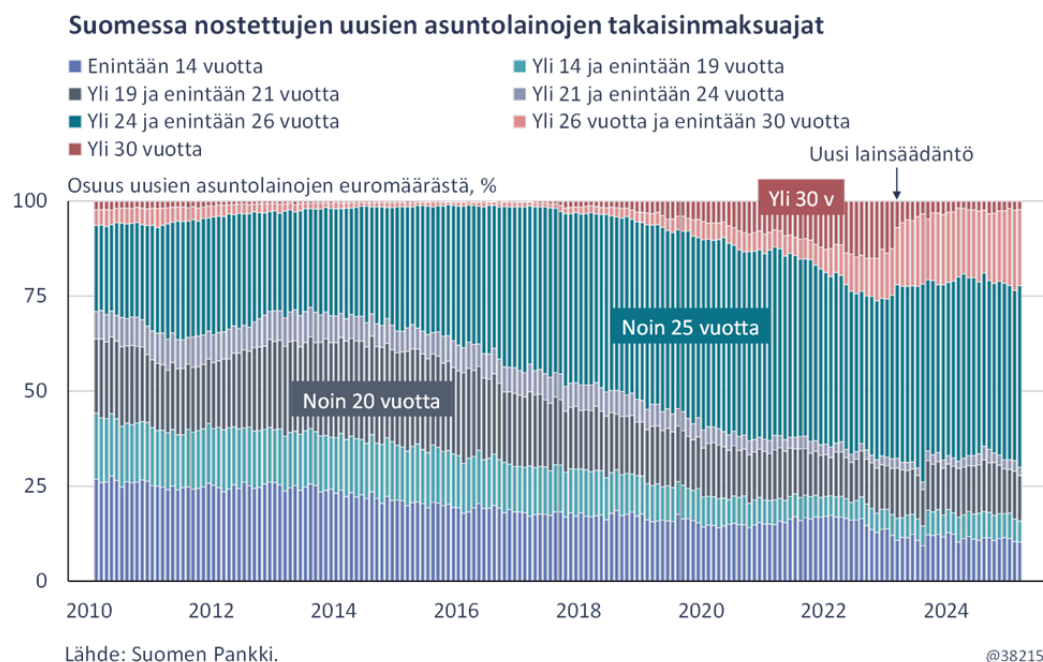
Laina-ajan pitenemisen vaikutusta annuiteetilainan lyhennysten kokoon on mahdollista havainnollistaa esimerkkilaskelmalla. Esimerkiksi 125 000 euron annuiteetilainan⁹, jonka korko on 3 prosenttia ja laina-aika 30 vuotta, kuukausierä on noin 527 euroa ja lainan kokonaiskorkokulut noin 65 000 euroa. Jos laina-aika olisi 35 vuotta ja korko myös 3 prosenttia, niin kuukausierä olisi 481 euroa ja lainan korot yhteensä noin 77 000 euroa. Kuukausierä pienenesi siis tässä esimerkkilaskelmassa 46 euroa ja lainan kokonaiskustannus nousisi laina-aikana noin 12 000 euroa. Toisaalta pienempi kuukausierä mahdollistaa suuremman lainan. Jos korko on 3 prosenttia, laina-aika 35 vuotta ja kuukausierä 527 euroa (kuten 30 vuoden lainassa), niin lainasumma voisi olla noin 137 000 euroa.

Osa asuntolainoista, noin 15 prosenttia kokonaiseuromäärästä, maksetaan kiintein tasaerin. Tällöin korkojen nousu pidentää lainan takaisinmaksuaikaa, mutta kuukausittainen maksuerä pysyy alkuperäisen suuruisena. Tasalyhennyslainat ja muut lainatyypit, kuten kertamaksulainat, ovat puolestaan harvinaisempia.

Suomen Pankin tietojen mukaan toukokuun 2024 ja huhtikuun 2025 välillä nostettujen uusien asuntolainojen keskimääräinen alkuperäinen takaisinmaksuaika oli noin 22 vuotta, eli lyhyempi kuin koko asuntolainakannassa alkuperäisen takaisinmaksuajan mukaan (24 vuotta)¹⁰. Takaisinmaksuajat ovat siis lyhentyneet tarkastelujaksolla verrattuna lainakannan kokonaistilanteeseen.

⁹ Vuosina 2023 ja 2024 keskimääräiset uudet asuntolainat liikkuivat 120 000–130 000 euron välillä.

¹⁰ [Suomen Pankki: Asuntovelalliset ovat kestäneet lainojensa korkoriskin \(21.5.2025\)](#)



Kuvio 2: Uusien asuntolainojen takaisinmaksuajat, vuotta

Yli 30 vuoden pituiset lainat alkoivat yleistyä vähitellen vuodesta 2018 alkaen. Hyvin pitkien asuntolainojen myöntäminen on vähentynyt sen jälkeen, kun 30 vuoden enimmäistakaisinmaksuajarakoite tuli voimaan heinäkuussa 2023. Laki sallii pankkien poiketa 30 vuoden ylärajasta 10 prosentin osuudessa uusien asuntolainojen euromäärästä kullakin vuosineljänneksellä.

Kuviosta 2 voidaan havaita, että hieman ennen rajoitteen voimaantuloa yli 30 vuoden lainojen osuus uusista lainoista kasvoi selvästi. Kuviosta voidaan myös nähdä, että pankit ovat käyttäneet lainsäädäntöön lisättyä 10 prosentin poikkeamismahdollisuutta ja myöntäneet yli 30 vuoden asuntolainoja rajoituksen astuttua voimaan. Finanssivalvonnan pankeille tekemän kyselyn¹¹ mukaan pankit ovat itse asiassa käyttäneet mahdollisuutta lähes täysimääräisesti. Yleisimmät syyt yli 30 vuotta pitkän asuntolainan myöntämiselle ovat olleet asuntovakuuden keskeinen sijainti, lainanottajan hyväksi arvioitu maksukyky ja lainan suuri koko.

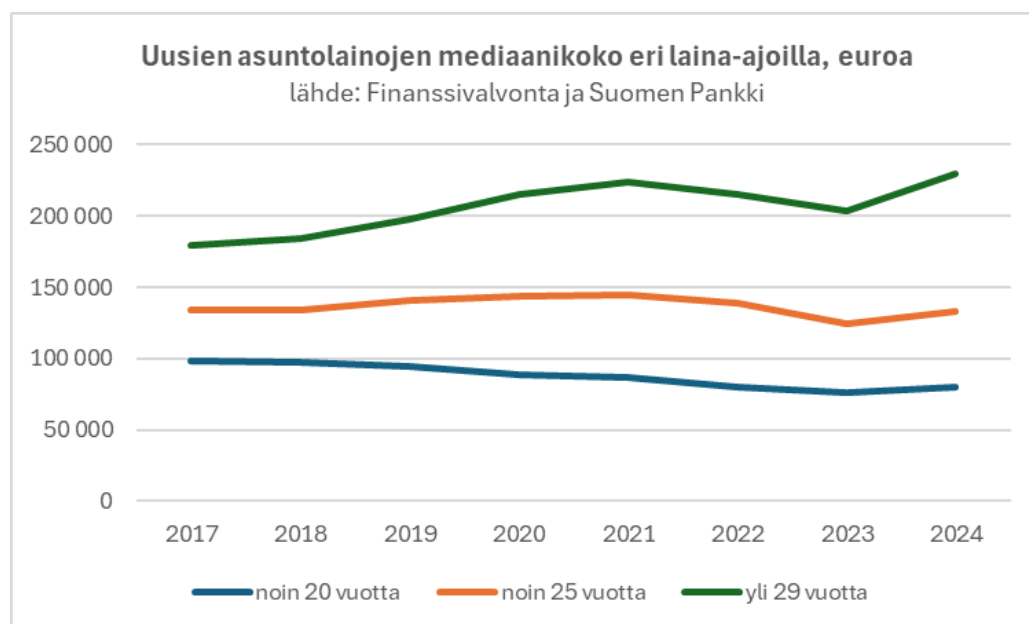
Suomen Pankin rahalaitostilaston mukaan yli 30 vuoden pituisten uusien asuntolainojen osuus oli suurimmillaan yli 15 prosenttia vuoden 2023 alussa ja noin 13 prosenttia vuoden 2023 toisella neljänneksellä. Heinäkuussa 2023 osuus pieneni selvästi alle 10 prosenttiin ja laski edelleen vuoden 2024 ensimmäisellä neljänneksellä, jolloin osuus oli 3,6 prosenttia. Vuoden 2025 toisella neljänneksellä osuus oli vain kaksi prosenttia. Jos tarkastellaan lainakantoja, niin alkuperäiseltä laina-ajaltaan yli 30 vuoden pituisia asuntolainoja oli elokuussa 2025 noin 7,4 miljardia euroa, joka oli noin 7 prosenttia lainakannasta. Valtaosa asuntolainoista on

¹¹ [Finanssivalvonta: Pankit ovat noudattaneet kotitalouksien velkaantuneisuutta koskevia rajoituksia ja suositusta lähes täysimääräisesti \(15.9.2025\)](#)

alkuperäiseltä laina-ajaltaan 20 vuoden ja 30 vuoden välillä. Elokuussa 2025 näiden lainojen määrä oli lähes 76 miljardia euroa ja osuus kaikista asuntolainoista noin 72 prosenttia.

Pankkien väliset erot yli 30 vuoden pituisten asuntolainojen myöntämisessä olivat suuria etenkin ennen lakisääteisen enimmäistakaisinmaksuajan voimaantuloa, mutta erot ovat pysyneet yhä huomattavina.

Finanssivalvonnan ja Suomen Pankin laskelmien mukaan takaisinmaksuajaltaan pidemmät lainat ovat tyypillisesti myös euromäärältään suurempia. Niiden koko on myös viime vuosien aikana kasvanut toisin kuin lyhyempien lainojen. Muutos on kuitenkin ollut maltillinen.



Kuvio 3: Asuntolainojen mediaanikoko laina-aikojen mukaan

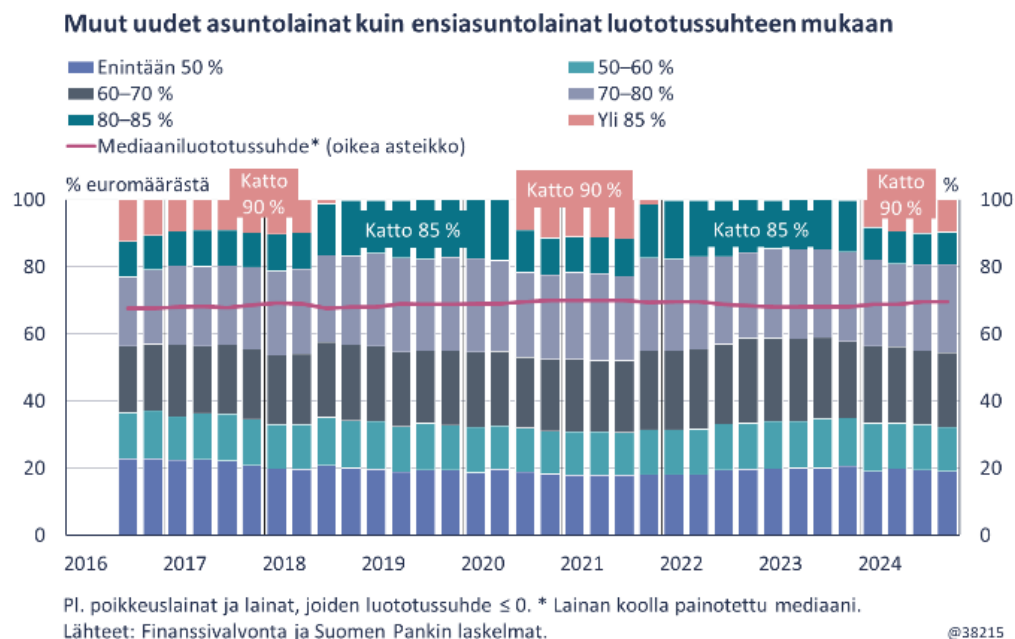
Uusissa noin 20 vuoden lainoissa (alkuperäinen laina-aika 19–21 vuotta) tyypillinen lainamäärä oli vuonna 2024 noin 80 000 euroa ja se on laskenut vuodesta 2017 lähes 20 000 euroa. Vastaavasti pisimmissä lainoissa, joissa alkuperäinen laina-aika on ollut yli 29 vuotta, mediaanilainamäärä oli viime vuonna 230 000 euroa. Mediaanilainamäärä oli vuonna 2024 yli 50 000 euroa suurempi kuin vuonna 2017. Takaisinmaksuajaltaan pitkissä lainoissa lainan koko on keskimäärin ollut lähtökohtaisesti suurempi, ja pitkien lainojen keskikoko on viime vuosina kasvanut entisestään. Samaan aikaan lyhyemmissä lainoissa keskimääräinen lainamäärä on pysynyt ennallaan tai laskenut.

2.1.3 Asuntolainojen enimmäisluototussuhde

Asuntolainojen enimmäisluototussuhdetta koskeva lainsäädäntö tuli voimaan 1.6.2016. Lain voimaantulon ja sen myötä asetetun 90 prosentin perustason jälkeen Finanssivalvonnan johtokunta on tehnyt neljä päätöstä, joilla on kiristetty muiden kuin ensiasunnonostajien enimmäisluototussuhdetta. Enimmäisluototussuhde on ollut perustasollaan joulukuusta 2023 lähtien.

Noususuhdanteessa omaisuuserien, mukaan lukien asuntojen, hinnat tavanomaisesti nousevat. Asuntojen hintojen noustessa myös asuntojen vakuusarvot kasvavat, mikä mahdollistaa kotitalouksien suuremman lainanoton. Enimmäisluototussuhteen kiristysten tavoitteena on vähentää järjestelmäriskiä rajoittamalla asuntolainojen kokoa ja siten kotitalouksien velkaantuneisuuden tasoa. Enimmäisluototussuhde on luonteeltaan rakenteellinen makrovakausrakenteellinen väline, mutta sitä on käytetty poikkeuksellisissa tilanteissa myös suhdannevälineenä. Keväällä 2020 koronaviruksen puhkeaminen työnsi asuntomarkkinat voimakkaaseen syöksyyn. Tällöin enimmäisluototussuhdetta korotettiin aiemmin alennetulta tasolta markkinoiden ja pankkien lainanannon tukemiseksi. Kuitenkaan tilanteessa, jossa enimmäisluototussuhde on voimassa lakisääteisellä perustasolla, tällaista korotusmahdollisuutta ei ole.

Muiden uusien asuntolainojen kuin ensiasuntolainojen luototussuhteiden mediaani on pysynyt hyvin vakaana noin 70 prosentissa viime vuosien aikana. Kuviosta 4 voidaan havaita, että aina kun enimmäisluototussuhdetta on korotettu (kesällä 2020 ja talvella 2023), on lainojen, joiden luototussuhde on yli 85 prosenttia, osuus havaittavasti kasvanut. Samaan aikaan niiden lainojen, joiden luototussuhde on ollut ennen muutosta 80–85 prosenttia, osuus on vastaavasti vähentynyt. Enimmäisluototussuhteen kiristys 85 prosentin tasolle (keväällä 2018 ja kesällä 2021) puolestaan näkyy kuviossa selkeästi yli 85 prosentin luototussuhteen lainojen vähenemisenä.



Kuvio 4: Muiden uusien asuntolainojen kuin ensiasuntolainojen luototussuhteet

Näyttää siis siltä, että enimmäisluototussuhteen muutoksilla on ollut osaltaan vaikutusta asuntolainanottajien ja asuntorahoittajien käyttäytymiseen. Vaikka luotonantajien luotonmyöntökäytännöissä on keskinäisiä eroja luototussuhteen näkökulmasta, voidaan enimmäisluototussuhteen muutoksilla vaikuttaa etenkin omaan säästämiseen ja vakuuksiin nähden suurien lainojen ottamiseen.

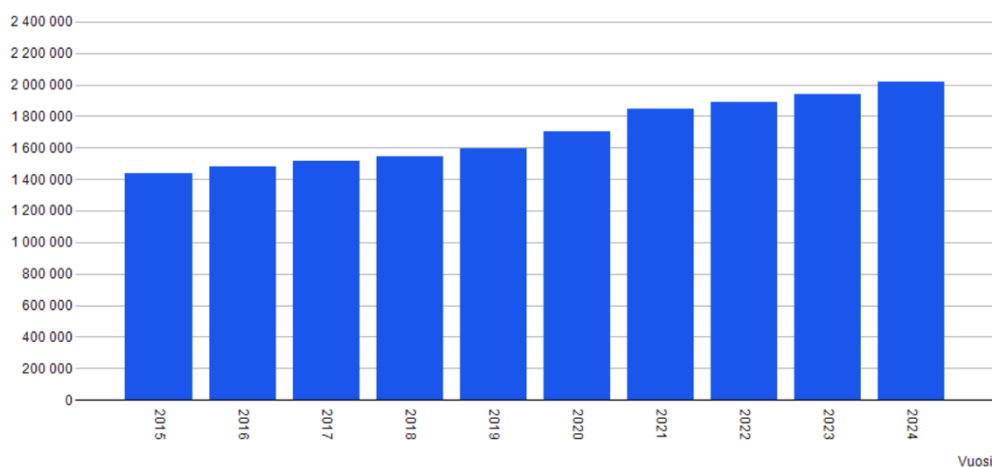
2.1.4 Kotitalouksien säästäminen ja sijoittaminen

Säästämisaste kuvaa kotitalouksien säästön osuutta niiden käytettävissä olevista tuloista. Säästö on positiivinen, mikäli kotitalouksien käytettävissä olevat tulot ovat suuremmat kuin kotitalouksien kulutusmenot. Suomalaisten kotitalouksien säästämisaste käytettävissä olevista tuloista on vaihdellut 2000-luvulla varsin voimakkaasti. Alimmillaan säästämisaste oli vuonna 2006, jolloin se oli 0,8 prosenttia negatiivinen. Korkeimmillaan pandemiavuonna 2020 säästämisaste oli jopa 6,5 prosenttia¹².

Nordean lokakuussa 2024 teettämän laajan verkkotutkimuksen¹³ mukaan suomalaiset säästävät pääasiallisesti elämänvaiheensa mukaan. Kaikissa elämäntilanteissa tilisäästäminen oli suosituinta, sillä puolet vastaajista ilmoitti säästävänsä pankkitilille. Suomen Pankin tietojen mukaan kotitalouksilla oli kesäkuun 2025 lopussa talletuksia 114,7 miljardia euroa, josta määräaikaistileillä 15,4 miljardia euroa ja sijoitustileillä 29,4 miljardia euroa. Määräaikaais- ja sijoitustalletusten kasvuvauhti vuotta aiempaan verrattuna oli selvästi nopeampaa kuin yön yli -talletusten.¹⁴ Kolmannes vastaajista kertoi puolestaan säästävänsä rahastoihin. Huolimatta talletusten hallitsevasta asemasta, on osakkeisiin ja rahastoihin sijoittaminen kasvattanut selvästi suosiotaan viime vuosina.¹⁵

Osakesäästötilin käyttöönotto on osaltaan lisännyt mielenkiintoa pitkäaikaiseen sijoittamiseen, mutta yleisemminkin ja etenkin nuorten henkilöiden keskuudessa sijoittaminen osakkeisiin ja sijoitusrahastoihin on viime vuosina kasvattanut suosiotaan.¹⁶

Osakkeita ja sijoitusrahastoja omistavien henkilöiden lukumäärä.



¹² [Tilastokeskus: Kotitalouksien säästämisaste oli positiivinen vuoden 2024 viimeisellä neljänneksellä \(14.3.2025\)](#)

¹³ [Nordea: Miten suomalaiset säästävät?](#)

¹⁴ [Suomen Pankki: Kesäkuun lopussa kotitalouksien talletuskanta oli kaikkien aikojen suurin \(7.8.2025\)](#)

¹⁵ [Finanssialan kasvustrategia, Valtiovarainministeriön julkaisuja – 2025:23](#)

¹⁶ [Tilastokeskus: Yhä useampi suomalainen sijoittaa pörssiosakkeisiin tai sijoitusrahastoihin \(17.9.2025\)](#)

Kuvio 5: Pörssiosakkeisiin ja sijoitusrahastoihin sijoittavien henkilöiden lukumäärä (lähde: Tilastokeskus)

Tilastokeskuksen maaliskuussa 2025 julkaiseman kattavan selvityksen mukaan¹⁷ varallisuuden arvolla mitattuna oma pääasiallinen asunto oli selvästi kotitalouksien merkittävin varallisuuserä, sillä sen osuus kokonaisvaroista oli 45 prosenttia vuonna 2023. Seuraavaksi merkittävimmät varallisuuserät olivat muut asunnot (11 prosenttia kokonaisvaroista) ja talletukset (10 prosenttia kokonaisvaroista). Koko asuntovarallisuuden (sisältää oman pääasiallisen asunnon, muut asunnot ja vapaa-ajan asunnot) osuus kokonaisvaroista oli 61 prosenttia.

2.1.5 Asunto-osakeyhtiöiden lainat

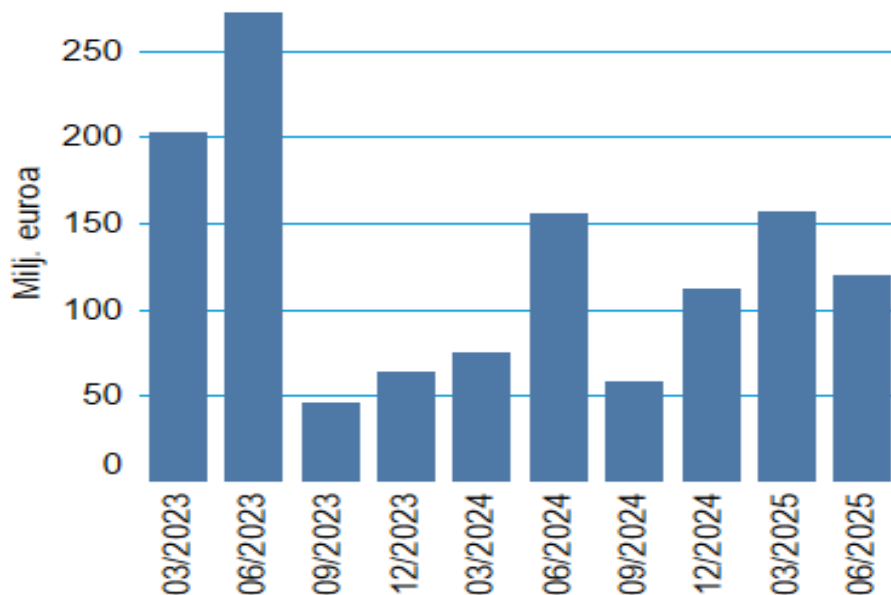
Asunto-osakeyhtiöille myönnetyt lainat olivat huhtikuussa 2025 noin 30 prosenttia asumiseen liittyvien lainojen kokonaismäärästä ja euromäärältään noin 45,4 miljardia euroa. Heinäkuussa 2025 lainakanta oli lähes täsmälleen samalla tasolla¹⁸. Taloyhtiölainoja ja niiden ominaisuuksia luotonottajan ja luottottajan kannalta on tarkasteltu yksityiskohtaisesti hallituksen esityksessä HE 101/2022 vp.

Uudet asuinrakennushankkeiden aloitukset vähentyivät merkittävästi kevään 2022 jälkeen. Uusia asuntoja valmistui kuitenkin runsaasti vielä vuoden 2023 aikana. Rakentamisvaiheessa oleville asuntoyhteisöille myönnettyjen luottojen kokonaislainakanta pieneni Finanssivalvonnan pankeille tekemän kyselyn tarkasteluajanjaksolla 2,7 miljardista eurosta (2023 ensimmäinen vuosineljännes) 1,4 miljardiin euroon (2024 ensimmäinen vuosineljännes). Vuoden 2025 aikana uudet luotot asuntoyhteisöille ovat kuitenkin olleet viime vuoteen nähden kasvussa¹⁹.

¹⁷ [Tilastokeskus: Asuntovarallisuus vaikutti keskeisesti varallisuuden tasoon ja jakautumiseen vuonna 2023 \(12.3.2025\)](#)

¹⁸ On huomattava, että yksityisten kotimaisten asunto-osakeyhtiöiden lainat kattavat runsaat puolet asuntoyhteisöjen lainakannasta. Loppuosa koostuu pääasiassa muiden julkisten asuntoyhteisöjen ja muiden yksityisten kotimaisten asuntoyhteisöjen lainoista. Muut asuntoyhteisöt kuin asunto-osakeyhtiöt sisältävät muun muassa yksityisiä vuokra-asutokonsernejä, kiinteistöyhtymiä, julkisia, pääasiassa kunnallisia vuokra-asuntoyhtiöitä ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) yleishyödyllisiksi nimeämiä yhteisöjä, kuten asuntovuokraajia. Lähde: Suomen Pankki.

¹⁹ [Finanssivalvonta: Pankit ovat noudattaneet kotitalouksien velkaantuneisuutta koskevia rajoituksia ja suositusta lähes täysimääräisesti \(15.9.2025\)](#)



Lähde: Finanssivalvonta

Kuvio 6: Uudet myönnetyt luotot rakentamisvaiheessa oleville asuntoyhteisöille

Finanssivalvonnan kyselyn mukaan pankkikohtaiset erot asunto-osakeyhtiöiden lainojen myöntämisessä ovat olleet merkittäviä. Osa pankeista ei myöntänyt tällä ajanjaksolla lainkaan luottoja rakentamisvaiheessa oleville asuntoyhteisöille. Valtaosa pankeista ei myöskään myöntänyt lainkaan yli 30 vuoden pituisia luottoja rakentamisvaiheessa oleville asuntoyhteisöille tiettyjä poikkeustapauksia lukuun ottamatta.

Asunto-osakeyhtiöille myönnettyjen uusien lainojen, samoin kuin asuntolainojen, enimmäistakaisinmaksuaika rajattiin heinäkuussa 2023 voimaantulleilla laella 30 vuoteen. Samalla asetettiin uusi 60 prosentin yläraja lainojen luotto-osuuksille asuntojen velattomasta hinnasta. Suomen Pankin ja Finanssivalvonnan tekemän kyselyn mukaan pankit ovat noudattaneet sääntelyä enimmäkseen hyvin. On kuitenkin haastavaa selvittää, miten paljon sääntelymuutos ja toisaalta talouden yleisen tilanteen ja asuntomarkkinoiden heikko kehitys ovat vaikuttaneet uusien lainojen kysyntään ja myöntämiseen.

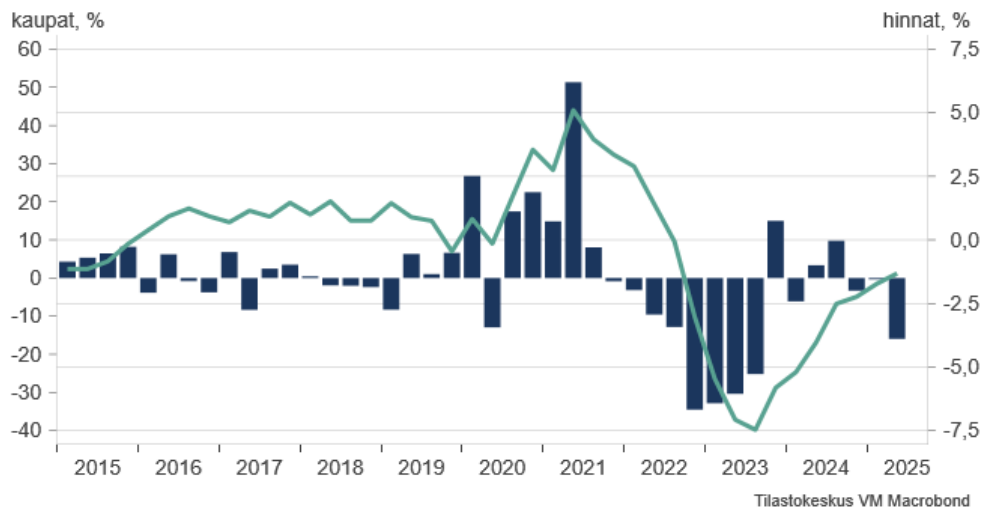
2.1.6 Asuntokaupan kehitys

Asuntomarkkinoilla on kevään 2025 aikana ollut heikkoja positiivisia merkkejä tilanteen kohentumisesta. Asuntokauppojen määrä on jatkanut elpymistään: Kiinteistövälitysalan keskusliiton (KVKL) mukaan elokuussa 2025 kauppamäärät olivat jo lähes normaalitasolla.²⁰

²⁰ [Kiinteistövälitysalan keskusliitto: Elokuun 2025 asuntokauppakatsaus: Omakotitalokauppa vetää pirteästi \(10.9.2025\)](#)

Vanhojen asuntojen hintojen ja kauppojen muutos

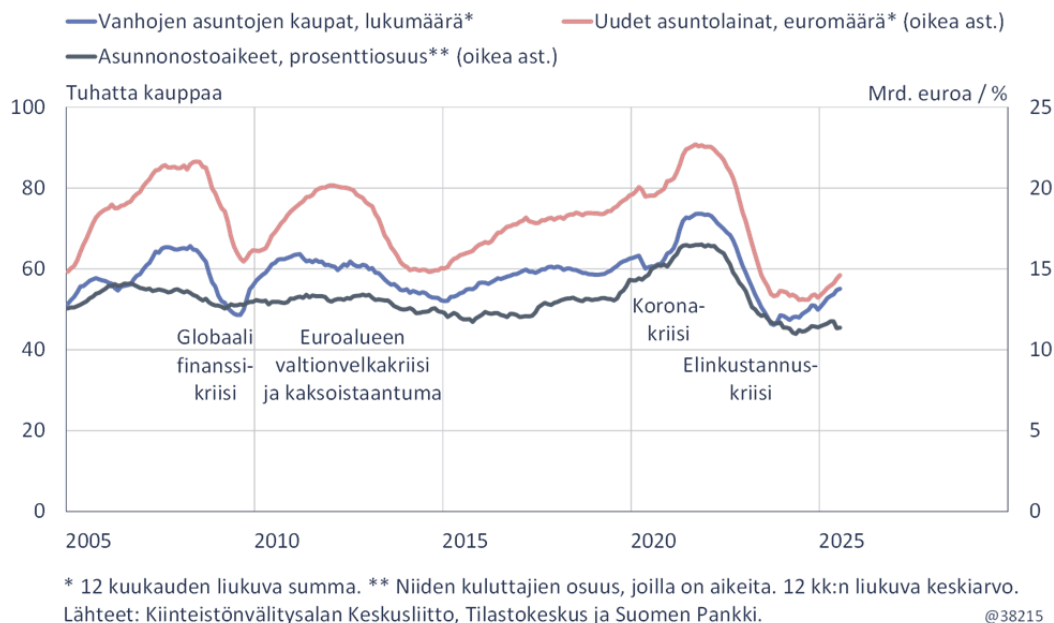
koko maa; pylväät kauppojen muutos ja viiva hintojen vuosimuutos



Kuvio 7: Asuntojen hintojen ja kauppamäärien vuosimuutos, koko maa

Asuntojen hinnat olivat elokuussa 2025 kuitenkin edelleen laskussa vuotta aiempaan verrattuna, mutta vuoden alkuun nähden hinnoissa on loivaa nousua etenkin pääkaupunkiseudun ulkopuolella sijaitsevilla suurilla kaupungeilla. Asuntojen myyntiajat olivat puolestaan keskimäärin kääntyneet laskuun. Pääkaupunkiseudun ylitarjontatilanne tosin on johtanut myyntiaikojen pidentymiseen, mikä heijastuu edelleen hintatasoon. Uudisasuntojen kauppa on ollut edelleen heikkoa, ja myös kauppamäärät ovat jääneet alle vuoden 2024 tason.

Asuntokauppa, uusi asuntolainananto ja asunnonostoaikeet Suomessa



Kuvio 8: Asuntokauppa, uudet asuntolainat ja aikeet ostaa asuntoa

Asuntokauppa on piristynyt, mutta on silti edelleen selvästi 2010- ja 2020-lukujen normaalitason alapuolella. Suomen talouden suhdannetilanne kääntyi parempaan suuntaan vuoden 2024 aikana, mutta kasvun selvää piristymistä odotetaan edelleen syksyllä 2025. Inflaation hidastuminen ja korkojen lasku ovat parantaneet kotitalouksien ostovoimaa. Talouden epävarmuus, geopoliittiset riskit ja korkea työttömyys jarruttavat kuitenkin edelleen kotitalouksien aikeita ostaa asunto tai vaihtaa asuntoa kalliimpaan.

2.1.7 Rakentaminen

Rakennusteollisuus ry:n mukaan²¹ asuntojen rakentamisen näkymät ovat muuttuneet vuoden 2025 aikana vaisummiksi. Alkuvuonna oli varovaista optimismia suhdannekäänteestä, mutta sittemmin odotukset ovat heikentyneet. Asuntojen uudisrakentamisen elpyminen on hidasta, sillä sitä jarruttavat erityisesti kuluttajien heikko luottamus talouskehitykseen ja omaan taloustilanteeseen. Tärkeä tekijä uusien asuntojen vähäiselle rakentamiselle on myös vuokra-asuntojen ylitarjonta. Uusien vuokra-asuntojen aloitusmäärä pysyi hyvin korkeana vuoden 2022 loppuun. Valtaosa uusista kerrostaloasunnoista myytiin vuokratyöväen sekä ammattisijoittajille että kuluttajasijoittajille.²²

Vuonna 2024 asuinrakentaminen koostui pääosin tuetusta rakentamisesta (ARA), jonka määrä on kääntymässä laskuun. Väestön kasvu ja muuttoliike lisäävät asuntojen kysyntää, mutta rakentaminen on todennäköisesti jäämässä lähivuosina selvästi pitkän aikavälin rakentamisen

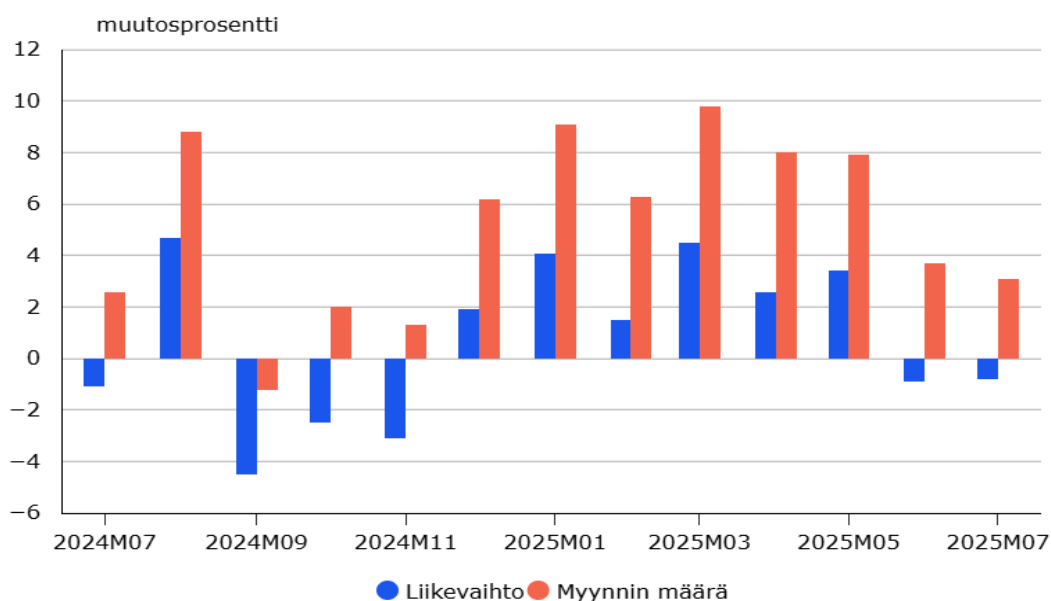
²¹ [Rakennusteollisuus RT: Rakentamisen kasvu toiveiden varassa \(25.9.2025\)](#)

²² [Rakennusalan suhdanneryhmä: Rakentaminen 2025–2026, syksy 2025](#)

tarvetta alemmalle tasolle. Arvioiden mukaan asuntomarkkinat tulevat jakautumaan entistä enemmän maan sisällä kasvukeskusten ja muun Suomen välillä.

Rakentamisen suhdanteiden varovainen kääntyminen on näkynyt myös rakennusliikkeiden liikevaihdon ja myynnin kasvuna alkukevään 2025 aikana. Vertailuvuosi 2024 on toisaalta melko heikko, joten muutos ei määrältään ole välttämättä vielä merkittävä. Kesä- ja heinäkuussa rakennusliikkeiden liikevaihto kuitenkin kääntyi laskuun vuositasolla ja myynnin määrän kasvuvauhti hidastui. Näkymät ovat siis edelleen epävarmat ja odottavat asuntomarkkinoiden kestävämpää elpymistä.

Rakentamisen työpäiväkorjatun liikevaihdon ja myynnin määrän vuosimuutos, 2024M07-2025M07*



Lähde: Tilastokeskus, rakentamisen liikevaihtokuvaaja

Kuvio 9: Rakentamisen liikevaihto ja myynti

Rakentamisen suora osuus Suomen bruttokansantuotteesta vaihtelee 6–7 prosentin välillä, mutta johtuen sektorin herkkyydestä suhdanteille osuus voi vaihdella vuosittain merkittävästi. Suoran noin 170 000 työllistetyä lisäksi toimialan kehitys vaikuttaa muun muassa rakennustarviketeollisuuteen, tukkukauppaan ja kuljetuksiin. Rakentamisen merkitys vaihtelee alueellisesti ja erot ovat suuria etenkin kasvukeskusten ja muun Suomen välillä.

Tilastokeskuksen mukaan asuinrakentamisen osuus koko rakennussektorista Suomessa alkuvuonna 2025 on noin 55 prosenttia myönnettyjen rakennuslupien kuutiomäärän perusteella²³. Tämä osuus on kasvanut verrattuna edellisvuoteen, jolloin se oli noin 48

²³ [Tilastokeskus: Asuinrakentaminen kääntyi kasvuun tammi-maaliskuussa 2025 \(20.5.2025\)](#)

prosenttia. Uudelle asuinrakentamiselle myönnettiin alkuvuonna lupia 20 prosenttia enemmän kuin vuotta aiemmin ja samaan aikaan muiden rakennusten lupamäärät vähenivät 22 prosenttia.

2.2 Lainsäädäntö

2.2.1 Enimmäisluototussuhde

Asuntoluottojen enimmäisluototussuhteesta säädetään luottolaitostoiminnasta annetun lain (610/2014, jäljempänä *luottolaitoslaki*) 15 luvun 11 §:ssä sekä eräistä luotonantajista ja luotonvälittäjistä annetun lain (186/2023, jäljempänä myös *luotonantajalaki*) 14 §:ssä. Nämä enimmäisluototussuhdetta koskevat pykälät vastaavat sisällöltään toisiaan.

Voimassa olevien säännösten mukaan luottolaitos tai luotonantaja saa myöntää kuluttajaluottoa, jonka vakuudeksi annetaan asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat yhteisöosuudet, asuinkiinteistö tai kiinteistöä koskeva käyttöoikeus rakennuksineen, enintään tämän pykälän mukaisen luototussuhteen mukaisen määrän, jos luotolla on tarkoitus hankkia asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat yhteisöosuudet, asuinkiinteistö tai sellainen asuinrakennus, joka sijaitsee kiinteistöä koskevan käyttöoikeuden nojalla hallitulla alueella tai tehdä asuinhuoneiston, asuinkiinteistön tai asuinrakennuksen peruskorjaus.

Luoton määrä saa olla enintään 90 prosenttia vakuuksien käyvästä arvosta luottoa myönnettäessä. Ensiasunnon hankintaa varten otetun luoton määrä saa olla kuitenkin enintään 95 prosenttia vakuuksien käyvästä arvosta luottoa myönnettäessä. Vakuutena ei pidetä henkilötakausta.

Finanssivalvonta voi rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellisen kasvun rajoittamiseksi päättää alentaa luoton enimmäismääriä enintään 10 prosenttiyksiköllä. Lisäksi Finanssivalvonta voi rajoittaa muiden vakuuksien kuin esinevakuuksien huomioon ottamista luototussuhdetta laskettaessa, jos se on tarpeen tarkoitettujen riskien hallitsemiseksi.

Finanssivalvonnan päätös, jolla tarkoitettua luoton enimmäismäärää alennetaan, tulee voimaan kolmen kuukauden kuluttua päätöksen tekemisestä tai sitä myöhemmästä Finanssivalvonnan päättämästä ajankohdasta lukien. Finanssivalvonta voi myös antaa määräyksiä pykälässä tarkoitettujen vakuuksien ja niiden käyvän arvon tarkemmasta määrittelystä sekä niistä erityisistä tilanteista, joissa luottolaitos voi poiketa säädetyistä rajoituksista.

Enimmäisluototussuhteen tavoitteena on hillitä kotitalouksien liiallista velkaantumista ja vaimentaa luotonannon kasvun ja asuntojen hintojen nousun toisiaan vahvistavaa haitallista kierrettä. Samoin enimmäisluototussuhteella voidaan hillitä myös muiden kiinteistömärkinoiden ja arvopaperimärkinoiden ylikuumenemista. (ks. HE 39/2014 vp, s. 24–25).

Enimmäisluototussuhteen perustaso on katsottu aikanaan tarkoituksenmukaisimmaksi säätää suhteellisen lieväksi, koska sitä sovelletaan suhdannetilanteesta riippumatta. Nykytilanteessa voimassa oleva 90 prosentin perustaso voi aiheuttaa haasteita erityisesti asunnonvaihtotilanteissa. Rajoitetta on mahdollista tiukentaa poikkeuksellisissa tilanteissa, kun asuntohintojen nousu tai muiden asuntomärkinöihin liittyvien riskien kasvu on erityisen voimakasta. Sen sijaan tällä hetkellä rajoitteen lieventäminen lakisääteisestä perustasosta ei ole mahdollista. Näin rajoitteella ei ole mahdollista reagoida tilanteisiin, joissa asuntojen hinnat ja kauppamäärät laskevat matalalle tasolle, muutoin kuin palauttamalla rajoite perustasolleen.

Enimmäisluototussuhde on säädetty alkujaan lievemmäksi ensiasunnon ostajille, jottei rajoite vaikeuttaisi liiallisesti ensiasunnon hankintaa. Nykyisellään rajoitteen perustaso on 95 prosenttia vakuuksien käyvästä arvosta. Finanssivalvonnan on mahdollista tiukentaa tätäkin enimmäisluototussuhdetta enintään 10 prosenttiyksiköllä. Korkeampi perustaso helpottaa kuitenkin ensiasunnon hankintaa suhdannetilanteesta riippumatta, jos verrataan muiden kuin ensiasunnon ostajien perustasaan.

2.2.2 Asuntoluottojen enimmäistakaisinmaksuaika

Asuntoluottojen enimmäistakaisinmaksuajasta säädetään kuluttajansuojalaissa (38/1978). Kuluttajansuojalain 7 a luvun 14 a §:n mukaan luotonantaja ei saa käyttää asuntoluottosopimuksessa ehtoja, joiden perusteella luoton takaisinmaksuaika luoton myöntöhetkellä muodostuu pidemmäksi kuin 30 vuotta luoton nostamispäivästä lukien. Luotonantajalle on kuitenkin jätetty mahdollisuus poiketa tästä rajoitteesta 10 prosentin osuudessa asuntoluottojen luotonannon kokonaismäärästä kullakin vuosineljännesjaksolla. Pykälässä myös täsmennetään, että talletuspankkien yhteenliittymästä annetussa laissa (599/2010) tarkoitettuun yhteenliittymään kuuluvien jäsenluottolaitosten osalta prosenttiosuus lasketaan yhteenliittymän tasolla.

Rajoite on lisätty lainsäädäntöön, jotta kotitalouksien velkaantuminen ei kasvaisi hitaiden lyhentämisaikataulujen vuoksi. Vaikka nykyisellään rajoitteeseen sisältyy joustomahdollisuus, voi enimmäistakaisinmaksuaika jossain tapauksissa kaventaa kotitalouksien mahdollisuuksia vaikuttaa asuntorahoituksensa määrään ja siitä aiheutuviin kustannuksiin.

2.2.3 Asuntoyhteisöluottoja koskevat rajoitukset

Asuntoyhteisöluottoja koskeva sääntely sisältyy luottolaitoslain 15 luvun 11 a §:ään ja luotonantajalain 15 §:ään. Säännökset ovat sisällöltään samanlaiset, ja ne koskevat asunto-osakeyhtiöiden ohella myös muita asuntoyhteisöjä.

Luottolaitos tai luotonantaja saa myöntää asunto-osakeyhtiölle luottoa asuntokauppalain (843/1994) 1 luvun 5 §:ssä tarkoitetussa rakentamisvaiheessa enintään määrän, joka vastaa 60 prosenttia myytäväksi tarjottavien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta.

Luottoa koskeva sopimus ei saa sisältää ehtoja, joiden mukaan velan pääomaa ei lyhennetä säännöllisesti viiden ensimmäisen vuoden aikana siitä, kun rakentamisvaihe on päättynyt asuntokauppalain 1 luvun 5 §:n 2 momentissa tarkoitetulla tavalla. Luottosopimuksessa saadaan kuitenkin sopia lyhennysvapaasta tai velan pääoman säännöllistä lyhennystä pienemmistä maksueristä rakentamisvaiheen päättymisestä lukien enintään 12 kalenterikuukauden ajan sekä tilapäisistä maksujärjestelyistä, jotka ovat välttämättömiä asunto-osakeyhtiön maksuvalmiuden turvaamiseksi.

Lisäksi säädetään, että luoton takaisinmaksuaika saa olla enintään 30 vuotta luoton nostamispäivästä tai, jos luotto nostetaan erissä, viimeisestä erästä, kuitenkin viimeistään rakentamisvaiheen päättymisestä lukien. Luottolaitos tai luotonantaja saa kuitenkin 10 prosentin osuudessa asuntoyhteisöluottojen luotonannon kokonaismäärästä kullakin vuosineljännesjaksolla poiketa enimmäistakaisinmaksuajasta.

Asuntoyhteisölainoja koskevat rajoitteet säädettiin, koska taloyhtiölainat olivat yleistyneet voimakkaasti uusien asuntojen kaupan rahoitusmuotona henkilökohtaisten asunto- ja sijoitusasuntolainojen sijaan. Taloyhtiölainan yhteydessä ostaja saattoi maksaa huoneistokohtaista lainaosuutta kuukausittain pääomavastikkeella ja ottaa pienemmän

henkilökohtaisen asuntolainan. Yhtiölainalla voitiin rahoittaa suuri osuus, jopa 70–80 prosenttia, asunnon velattomasta hinnasta. Tällöin myyntihinta oli puolestaan hyvin edullinen velattomaan hintaan nähden. Myös uudiskohteisiin liittyvät lyhennysvapaat laina-ajan alussa olivat samaan aikaan yleistyneet ja pidentyneet, minkä katsottiin aiheuttavan kotitalouksille vaikeuksia velanhoitokykynsä arvioinnissa. (ks. HE 101/2022 vp, s. 15–19).

Asuntoyhteisöihin kohdistuvat rajoitteet on havaittu sinällään toimiviksi. Finanssivalvonnan pankeille tekemän kyselyn mukaan uudisrakentamiseen myönnettyjen uusien taloyhtiölainojen luototussuhteet ovat pienentyneet enintään 60 prosenttiin, uusien lainojen laina-ajat ovat vakiintuneet 30 vuoden tuntumaan ja lyhennysvapaat ovat lyhentyneet.²⁴

Voimassa olevat rajoitteet voivat kuitenkin aiheuttaa ongelmia etenkin tilanteissa, joissa asuntokauppa ja rakentaminen kärsivät voimakkaasta matalasuhdanteesta. Rajoitteisiin ei nykyisellään sisälly juurikaan jouston mahdollisuuksia lukuun ottamatta enintään vuoden mittaista lyhennysvapaata. Mahdollista olisikin kehittää rajoitteita niin, että niiden asettamisessa voitaisiin huomioida paremmin kulloinenkin suhdannetilanne ja luottosyklin vaihe.

3 Tavoitteet

Esityksen tavoitteena on kehittää sääntelyä niin, että asuntorahoituksen saatavuutta on mahdollista helpottaa joustavammin matalasuhdanteissa. Näin esityksellä parannetaan asuntorakentamisen ja -kaupan edellytyksiä etenkin tilanteissa, joissa asuntojen hinnat ja kauppamäärät laskevat. Esityksen tavoitteena on lisäksi parantaa asuntomarkkinoiden toimivuutta lisäämällä kotitalouksille mahdollisuuksia joustavammin suunnitella asumistaan ja sen rahoitusta. Esityksellä vahvistetaan kotitalouksien edellytyksiä säästää ja sijoittaa. Esityksellä pyritään edistämään myös työvoiman liikkuvuutta helpottamalla asunnon oston ja vaihtamisen rahoittamista.

4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset

4.1 Keskeiset ehdotukset

Asuntoluottojen enimmäistakaisinmaksuaikaa pidennettäisiin 30 vuodesta 35 vuoteen. Lainajan pidennys mahdollistaisi useille lainanottajille pienemmät kuukausittaiset maksuerät tai suuremman lainan ottamisen. Siten yhä useampi lainanottaja voisi hankkia joustavammin asumistarpeitansa ja tulojansa vastaavan asunnon. Lainajan pidennys mahdollistaisi osaltaan myös kotitalouksien varojen vapautumisen muuhun käyttöön, kuten säästämiseen ja sijoittamiseen.

Enimmäisluototussuhdetta koskevaa sääntelyä ehdotetaan muutettavaksi siten, että Finanssivalvonta voisi nostaa rajoitteen 95 prosenttiin kaikkien luotonottajien osalta. Enimmäisluototussuhteen lakisääteinen perustaso säilyisi 90 prosentin tasolla. Uusi enimmäistaso mahdollistaisi lainan saamisen pienemmällä omarahoitusosuudella tai pienemmillä lisävakuuksilla. Ehdotus lisäisi Finanssivalvonnalle nykyistä laajemman mahdollisuuden reagoida asuntomarkkinoiden matalasuhdanteisiin.

²⁴ [Pankit ovat noudattaneet kotitalouksien velkaantuneisuutta koskevia rajoituksia ja suositusta lähes täysimääräisesti](#) (Finanssivalvonta, 15.9.2025)

Asuntoyhteisöille asetettuja rajoitteita ehdotetaan muutettavaksi antamalla uusi valtioneuvoston asetus eräistä asuntoyhteisöluottoja koskevista rajoituksista. Asetus mahdollistaisi enimmäisluotto-osuuden asettamisen 60–70 prosentin välille, 1–2 vuotta kestävästä lyhennysvapaan ensimmäisen viiden vuoden aikana uudiskohteen käyttöönotosta sekä enimmäislaina-ajan asettamisen 30–35 vuoden välille. Näin nykyisiä uudisrakentamista koskevia lainarajoitteita pystyttäisiin mukauttamaan joustavammin suhdannetilanteen mukaan. Ehdotettava sääntely voisi edistää uusien rakennushankkeiden aloituksia etenkin matalasuhdanteissa.

4.2 Pääasialliset vaikutukset

4.2.1 Johdanto

Esityksen vaikutusten arviointiin vaikuttaa merkittävästi ehdotettavien muutosten luonne. Ainoa muutosehdotus, jolla on voimaantullessaan välittömiä vaikutuksia, on asuntolainojen enimmäistakaisinmaksuajan pidentäminen. Sen sijaan enimmäisluototussuhteeseen ja asuntoyhteisöluottoihin liittyvien sääntelyuudistusten vaikutukset ovat luonteeltaan välillisempiä. Muutokset mahdollistavat sääntelyn joustavoittamisen tietyissä tilanteissa. Siten muutokset realisoituvat vasta tilanteessa, jossa esityksestä riippumattomien olosuhteiden perusteella sääntelyn joustolle arvioidaan olevan tarvetta. Siksi myös näiden vaikutusten todennäköisyyteen liittyy merkittäviä epävarmuuksia.

4.2.2 Asuntolainojen enimmäistakaisinmaksuajan pidentäminen

Vaikutukset kotitalouksiin

Ehdotuksen mukainen enimmäistakaisinmaksuajan pidennys 30 vuodesta 35 vuoteen yhdistettynä nykyisessä sääntelyssä olevaan 10 prosentin poikkeusmahdollisuuteen tulisi todennäköisesti kasvattamaan yli 30 vuotta pitkien lainojen kysyntää ja niiden osuutta kaikista lainoista. Jos myös näiden lainojen tarjonta lisääntyisi, kasvaisivat todennäköisesti myös kotitalouksien nostamien lainojen keskimääräiset euromäärät. Vaikutusten laajuus riippuisi merkittävästi siitä, kuinka laajasti kotitaloudet nostaisivat yli 30 vuotta pitkiä lainoja. Kehitykseen vaikuttaisi osaltaan myös luotonantajien halukkuus myöntää lainoja yli 30 vuoden takaisinmaksuajalla riskienhallintakäytäntöjensä puitteissa.

Kotitalouksien olisi mahdollista hyödyntää pidempiä laina-aikoja lainan maksuerien pienentämiseen. Samankokoinen laina on tällöin mahdollista saada pienemmällä kuukausittaisella maksuerällä. Tällöin alentuneet velanhoidomenot on mahdollista käyttää säästämiseen, sijoittamiseen tai kulutukseen. Pitkällä aikavälillä säästäminen voi myös lisätä kotitalouksien taloudellista puskuria. Säännöllinen (esimerkiksi kuukausittainen) sijoittaminen taas kasvattaa kotitalouksien varallisuutta korkoa korolle -ilmiön takia. On kuitenkin vaikeaa arvioida, kuinka suuri osuus käytettävissä olevien tulojen lisäyksestä säästettäisiin tai sijoitettaisiin ja kuinka suuri osuus menisi kulutukseen. Jos lisääntyneet tulot johtavat kotimaisen kulutuksen kasvuun, on tällä osaltaan talouden kasvua tukeva vaikutus.

Pidempiä laina-aikoja olisi mahdollista hyödyntää myös suuremman lainan ottamiseen samankokoisella kuukausittaisella maksuerällä. Näin lyhyellä aikavälillä tarkasteltuna kotitalouksien olisi mahdollista saada suurempi laina ja siten ostaa kalliimpi asunto tai vaihtaa suurempaan asuntoon. Suuremmat lainat antavat kotitalouksille myös mahdollisuuksia remontoida ostettavia asuntoja ja muun muassa parantaa niiden energiatehokkuutta. Pitkän aikavälin tarkastelussa kotitaloudet maksaisivat suuremmista lainoistaan myös suurempia

korkomenoja. Jos useat kotitaloudet ottaisivat pidempiä ja suurempia lainoja, voisi tämä johtaa osaltaan asuntojen hintojen nousuun.

Yleisellä tasolla asuntolainojen enimmäistakaisinmaksuajan pidentäminen 35 vuoteen voisi johtaa kotitalouksien velkaantumisen kasvuun. Uusi 35 vuoden raja voisi lisätä kotitalouksien kokonaisvelkaantumista pitkällä aikavälillä, jos laina-aikojen piteneminen yleistyi ja asuntojen hinnat nousisivat. Pidemmällä aikavälillä on mahdollista, että uusi raja-arvo voi myös muodostua tietynlaiseksi viitearvoksi, jota kohti laina-ajat alkavat vähitellen pidentyä. Pidempiaikainen laina altistaisi myös kotitaloudet pidempään riskille korkojen noususta. Makrovakauspäätöksessä kesäkuussa 2025 Finanssivalvonnan johtokunta arvioi, että kotitalouksien velkaantuminen pysyy lähivuosina alemmalla tasolla kuin se oli korkeimmillaan ennen korkojen nousua vuonna 2022.²⁵

Kotitalouksien kokemukset viime vuosien markkinakorkojen nopeasta ja jyrkästä noususta kannustavat niitä suojaamaan korkorisikinsä kiinteällä korolla tai muilla välineillä kuten korkokatolla. Erilaisilla korkosuojauskeinoilla katettujen asuntolainojen osuus on noin neljännes Suomen Pankin tietojen mukaan.²⁶ Asuntolainojen enimmäispituuden pidentäminen voisi myös kannustaa kiinteän tasaerän hyödyntämiseen maksutapana useammin, mikä helpottaisi lainanhoitokulujen ennakointia tuloihin nähden.

Kotitalouskohtaiset erot käyttäytymisessä ovat suuria riippuen elämäntilanteesta, oman talouden ajankohtaisesta tilanteesta, tulevaisuuden odotuksista ja varallisuusasemasta. Lyhyellä aikavälillä asuntoluottojen enimmäistakaisinmaksuajan pidentämisen vaikutukset olisivat todennäköisesti kuitenkin maltillisia. Vaikutukset riippuvat pitkälti talouden yleisestä tilanteesta ja näkymistä sekä korkojen kehityksestä.

Laina-ajan pidentyminen kasvattaa kotitalouden maksamaa kokonaislainamäärää, koska tällöin myös korkomenot kasvavat. Taulukossa 1 on kuvattu takaisinmaksettavan lainan määrää eri laina-ajoilla ja koroilla. Jos lainamäärä on 200 000 euroa, niin 30 vuoden laina-ajalla ja 3 prosentin korolla takaisinmaksettava lainamäärä on 303 555 euroa. Puolestaan 35 vuoden laina-ajalla ja vastaavalla korolla takaisinmaksettava määrä on 323 274 euroa. Korkomenoja kertyy kolmen prosentin korolla 30 vuoden lainasta 103 555 euroa ja 35 vuoden lainasta 123 274 euroa. Näin ollen viiden vuoden pidennys laina-aikaan maksaisi kotitaloudelle kasvaneina korkoina 19 719 euroa. Tiedossa oleva korkomenojen kasvu voi vaikuttaa kotitalouden päätökseen haettavan lainan pituudesta, jos vaihtoehtona on lyhyemmän takaisinmaksuajan ja kokonaiskustannuksiltaan edullisempi laina.

²⁵ [Finanssivalvonnan johtokunnan päätös makrovakausriskien soveltamisesta \(26.6.2025\)](#)

²⁶ [Suomen Pankki: Asuntovelalliset ovat kestäneet lainojensa korkoriskin \(21.5.2025\)](#)

Lainamäärä euroa	Korko %	Laina-aika vuotta	Kuukausierä euroa	Takaisin maksettava määrä laina-aikana, euroa
100 000	3	30	422	151 777
		35	385	161 637
200 000	3	30	843	303 555
		35	770	323 274
400 000	3	30	1 686	607 110
		35	1 539	646 548
100 000	5	30	537	193 256
		35	505	211 969
200 000	5	30	770	323 274
		35	1 074	386 512
400 000	5	30	2 147	773 023
		35	2 019	847 875

Taulukko 1: Takaisin maksettavat lainamäärät yhteensä eri laina-ajoilla ja koroilla.

Enimmäislaina-ajan pidentymisen ja sen seurauksena mahdollisesti kasvavan kotitalouksien velkaantumisen ei arvioida johtavan laajaan ylivelkaantumisen ja maksuhäiriöiden kasvuun. Kotitalouksien ylivelkaantumisen riskiä rajoittaa tehokkaasti Finanssivalvonnan pankeille antama suositus kuormitetun lainanhoitorasitteen laskemisesta. Suosituksen mukaan asuntoluoton hakijalle tulee toteuttaa kuormitettu maksuvaralaskelma 25 vuoden takaisinmaksuajalla ja 6 prosentin korolla. Kuormitettu luotonhoitorasitus ei saisi pääsääntöisesti ylittää 60 prosenttia luotonhakijan nettotuloista. Suurien lainojen hakijalla pitää olla myös suuret nettotulot. Esimerkiksi 400 000 euron lainaa varten tarvitaan vähintään noin 4 300 euron nettotulot kuukaudessa olettaen, että muita hoidettavia lainoja ei ole. Finanssivalvonnan kesällä 2025 tekemän kyselyn mukaan pankit ovat noudattaneet suositusta hyvin²⁷.

Asuntoluotoista ei ole perinteisesti aiheutunut laajasti maksuhäiriöitä. Tätä kuvaa niiden pieni osuus pankkien järjestämättömistä lainoista. Suurempia lainoja tulevat todennäköisesti jatkossakin saamaan kotitaloudet, joilla on pankin riskiarvion ja Finanssivalvonnan suosituksen mukainen vahva maksukyky sekä riittävät vakuudet. Yllättävät muutokset elämäntilanteissa voivat aiheuttaa ongelmia myös luottojen hoidossa ja johtaa siten ylivelkaantumiseen. Riski tähän kasvaa etenkin, jos kotitalouden lainamäärä on korkea. Näiden tilanteiden voidaan kuitenkin arvioida jäävän vähäisiksi.

Kevästä 2024 lähtien käytössä ollut Verohallinnon ylläpitämä positiivinen luottotietorekisteri (PLTR)²⁸ antaa lisäksi luotonantajille hyvin kattavat ja ajantasaiset tiedot luotonhakijoiden taloudellisesta tilanteesta. Suomen Asiakastiedon ylläpitämä rekisteri maksuhäiriöistä täydentää kuvaa kotitalouksien maksukykyistä²⁹. Verrattuna aikaan ennen PLTR:ia, on

²⁷ [Finanssivalvonta: Pankit ovat noudattaneet kotitalouksien velkaantuneisuutta koskevia rajoituksia ja suositusta lähes täysimääräisesti \(15.9.2025\)](#)

²⁸ [Positiivinen luottotietorekisteri - Positiivinen luottotietorekisteri](#)

²⁹ [Suomen Asiakastieto Oy - Parhaat päätökset helposti - Suomen Asiakastieto Oy](#)

ylivelkaantumisen riski nyt selvästi pienempi luotonantajien käytössä olevan kattavan ja ajantasaisen tietopohjan ansiosta.

Vaikutukset luotonantajiin

Luotonantajilla on ollut nykyisen sääntelyn vallitessa rajattu mahdollisuus myöntää myös yli 30 vuoden pituisia lainoja. Siitä huolimatta viimeksi kuluneen vuoden aikana (toukokuu 2024–huhtikuu 2025) myönnettyissä asuntolainoissa keskimääräinen takaisinmaksuaika on ollut noin 22 vuotta. Kokonaistalouden heikko kehitys ja asuntomarkkinoiden taantuma viime vuosina ovat vähentäneet yleisesti kotitalouksien halukkuutta ottaa uusia asuntolainoja, jolloin kiinnostus myös pitkiin lainoihin on jäänyt vähäiseksi. Toisaalta on havaintoja siitä, että juuri ennen heinäkuussa 2023 voimaan astunutta 30 vuoden enimmäistakaisinmaksuaikaa jotkut pankkiryhmät käyttivät poikkeusmahdollisuutta ja myönsivät yli 30 vuoden lainoja aiempaan historiaan nähden poikkeuksellisen paljon.

Enimmäistakaisinmaksuajan nostaminen ehdotuksen mukaan 35 vuoteen lisäisi pankkien väliseen kilpailuun uuden lainakategorian: lainat, joiden takaisinmaksuaika olisi 30–35 vuotta. Nykyiselläänkin yli 30 vuotta pitkien lainojen myöntäminen on ollut mahdollista, jos pankki on soveltanut lainsäädäntöön jätettyä 10 prosentin poikkeamavaraa. Jatkossa poikkeamavara mahdollistaisi rajatusti myös yli 35 vuotta pitkät laina-ajat. Jos aiempaan luotonantoon verrattuna pidempien laina-aikojen myöntäminen kasvaisi, lisäisi tämä luotonantajien korkotuottoja pitkällä aikavälillä. Pidempien lainojen myöntämistä hillitsisivät osaltaan kuitenkin kunkin luotonantajan soveltamat riskienhallintakäytännöt.

Luotonantajien välille voi syntyä eroja lainanmyöntökäytännössä koskien pidempiä lainoja. Vaikutukset riippuvat osaltaan myös luotonantajien liiketoimintatavoitteista. Uusien asuntolainojen kokonaiskannan euromäärällä painotettu keskimääräinen takaisinmaksuaika on tällä hetkellä noin 24 vuoden tuntumassa. Rajoitteen asettaminen 35 vuoteen jättää siis takaisinmaksuajalle runsaasti pitenemisvaraa nykytilaan verrattuna. Suhteutettuna koko asuntoluottokantaan muutokset olisivat todennäköisesti kuitenkin hyvin maltillisia. Etenkin luotonmyöntökäytännöiltään konservatiivisempien luotonantajien osalta enimmäistakaisinmaksuajan pidennyksellä ei todennäköisesti ole huomattavaa vaikutusta käytäntöihin kokonaisluotonannon tasolla.

Vaikutukset asuntomarkkinoihin ja rakentamiseen

Enimmäistakaisinmaksuajarakojitteen pidentämisellä 35 vuoteen ei arvioida olevan lyhyellä aikavälillä merkittävää vaikutusta asuntomarkkinoiden tilanteeseen tai rakentamiseen. Siinä määrin kuin laina-aikojen pidentyminen johtaisi asuntolainojen kysynnän kasvuun, voidaan olettaa, että pidennys voisi tukea asuntojen kysyntää ja sitä kautta asteittain myös uudisrakentamista yleisen taloustilanteen kohentuessa. Keskeisimpinä luottojen kysyntään vaikuttavina tekijöinä voidaan kuitenkin pitää korkotasoa, työllisyyttä ja kotitalouksien odotuksia tulevaisuudesta.

Laina-aikojen pidentyminen olisi mahdollista kaikenkokoisissa lainoissa huomioiden pankkien vakiintuneet luotonmyöntökäytännöt ja asiakasriskien hallinnan. Pidennyksen myötä sekä lainanhakijalla että lainanantajalla olisi enemmän joustomahdollisuutta mitoittaa laina ja sen hoitokulut sopivan kokoisiksi. Siksi ehdotuksen vaikutukset kohdistuisivat periaatteessa asuntomarkkinoilla kaikkiin eri kokoihin ja tyyppisiin asuntokohteisiin riippumatta asunnon sijainnista.

Viime vuosien kehityksen valossa keskimääräiset lainamäärät ovat kuitenkin kasvaneet lähinnä pitkissä, yli 29 vuoden lainoissa. Niissä lainamäärät ovat myös lähtökohtaisesti olleet suurempia, jolloin kysymyksessä ovat lähinnä suuremmat ja kalliimmat asunnot. Enimmäislaina-ajan pidentäminen saattaisi siis jossain määrin kohdistua kotitalouksiin, jotka olisivat hankkimassa kalliimpia asuntoja, mutta voidaan ajatella, että pidemmät laina-ajat lähtökohtaisesti tukisivat kaikkia asunnonvaihtajia ja yleisesti asuntomarkkinoita.

Kokonaistaloudelliset vaikutukset

Uusien asuntolainojen euromäärällä painotettu keskimääräinen takaisinmaksuaika on viimeksi kuluneen vuoden aikana ollut 22 vuoden tuntumassa. Enimmäislaina-aikarajoitteen siirtäminen 30 vuodesta 35 vuoteen jättää siis takaisinmaksuajoille ja niiden mukaan määräytyville lainanhoitomenoille lisää joustovaraa nykytilaan verrattuna.

On mahdollista, että kysyntä yli 30 vuoden lainoille kasvaa. Kokonaistaloudellisia vaikutuksia on kuitenkin vaikea arvioida, sillä uusien asuntolainojen laina-ajat ovat yhtäältä riippuvaisia luotonmyöntäjien käytännöistä, liiketoiminnan tavoitteista ja asiakasriskien hallinnasta, mutta toisaalta myös luotonhakijoiden arvioista oman taloutensa kehityksestä ja halukkuudesta ottaa pidempikestoisia korkoriskejä. Korkorisken osalta on odotettavissa, että mahdollisten pidempien laina-aikojen myötä myös erilaiset korkosuojaukset kasvattavat suosiotaan.

Lyhyellä tähtäimellä kokonaistaloudellisten vaikutusten voidaan joka tapauksessa olettaa jäävän maltillisiksi. Asuntomarkkinoilla joustavuuden kasvu voi tukea asuntokauppaa ja rakentamista. Jos enimmäislaina-ajan kasvattaminen johtaa pidemmällä tähtäimellä nousuun keskimääräisessä uusien asuntolainojen takaisinmaksuajassa, on seurauksena todennäköisesti myös kotitalouksien velkaantumisen kasvu. Koko talouden tasolla takaisinmaksuaikojen pidentymisen ei kuitenkaan arvioida johtavan kotitalouksien ylivelkaantumisen kasvuun. Poikkeuksellisessa tilanteessa, jossa Suomen kokonaistalous ajautuisi pitkäkestoiseen vakavaan taantumaan, jossa työttömyys olisi laajaa ja asuntojen hinnat laskisivat voimakkaasti, voisivat laina-aikojen pidentyminen ja suuremmat lainat johtaa ylivelkaantumisen kasvuun.

Sikäli kuin laina-aikojen pidentyminen johtaisi velkaantumisen kasvuun, niin sitä kompensoisi osaltaan kotitalouksien taloudellisten puskurien kasvaminen mahdollisen säästämisen ja sijoittamisen lisääntymisen seurauksena. Tällöin kotitalouksien nettovelkaantuminen ei kasvaisi samassa tahdissa kuin nimellinen velkaantuminen, mikä lieventäisi velkaantumisen mahdollisen kasvun rahoitusvakaudellisia riskejä.

Muut vaikutukset

Enimmäistakaisinmaksuajan pidennyksellä voi olla myönteisiä vaikutuksia ympäristöön. Koska pidempi laina-aika mahdollistaa tavallisesti myös suuremman lainan, voivat kotitaloudet saada näin helpommin rahoitusta ostettavan kohteen energiatehokkuuden parantamiseen. Suurempi laina voi näin mahdollistaa esimerkiksi lämmitysjärjestelmän vaihtamisen ekologisempaan. Vaihdos esimerkiksi öljylämmityksestä maalämpöjärjestelmään säästää luonnonvaroja, vähentää lämmitykseen tarvittavan energian käyttöä ja pienentää hiilidioksidipäästöjä. Vaikka lyhyellä välillä remontit lisäävätkin luonnonvarojen käyttöä ja kasvattavat päästöjä, pitkällä aikavälillä energiatehokkaammat kodit vähentävät asumisesta ympäristölle aiheutuvaa kuormitusta. Näin ne voivat osaltaan hillitä myös ilmastonmuutosta.

Perus- ja ihmisoikeusvaikutusten osalta enimmäistakaisinmaksuajan pidennys ja siihen liittyvä joustovara edistävät lainan sopijaosapuolten sopimusvapautta ja omaisuuden suojaa. Sekä

luotonantaja että luotonhakija voivat siis helpommin hyödyntää omaisuuttaan haluamallaan tavalla lainasopimuksen aikaansaamiseksi.

Enimmäislaina-ajan ehdotettu pidentäminen ja mahdolliset suuremmat lainat voivat kannustaa kotitalouksia asunnon vaihtoon. Näin muutos voi lisätä muuttoliikettä maan sisällä ja lisätä työvoiman liikkuvuutta. Koska suuremmat lainat mahdollistavat kalliimman asunnon hankinnan, voi muutos kannustaa kotitalouksia muuttamaan suhteessa kalliimmille alueille kuten pääkaupunkiseudulle.

4.2.3 Muutokset enimmäisluototussuhteeseen

Vaikutukset kotitalouksiin

Enimmäisluototussuhteen muutoksilla on viime vuosina havaittu olevan vaikutuksia kotitalouksien lainanottoon etenkin tilanteissa, joissa vakuuksien arvo suhteessa lainamäärään on ollut lähellä voimassa olevaa enimmäisluototussuhdetta (ks. kuvio 4). Suurin osa uusista asuntolainoista on viime vuosina ollut vakuuksiin nähden selvästi alle enimmäisrajojen. Luototussuhteen mediaani on pysynyt hyvin vakaasti 70 prosentin tuntumassa luototussuhdetta koskevan sääntelyn alusta alkaen. Uusista asuntolainoista noin viidennes on ollut luototussuhteeltaan yli 80 prosenttia ja kymmenisen prosenttia yli 85 prosenttia. Enimmäisluototussuhteen kiristämällä ja keventämällä voi olla useita samanaikaisia vaikutuksia. Enimmäisluototussuhde ja sen muutokset voivat vaikuttaa samaan aikaan esimerkiksi myönnettyjen asuntolainojen euro- ja kappalemääriin sekä lainoille annettujen vakuuksien määrään ja tyyppiin. Siten muutokset voivat vaikuttaa myös lainojen riskipitoisuuteen.

Jos enimmäisluototussuhdetta nostetaan asuntomarkkinoiden matalasuhdanteessa, voi kotitalous saada saman lainan pienemmällä omarahoitusosuudella tai pienemmillä lisävakuuksilla. Näin enimmäisluototussuhteen keventäminen voi kannustaa sellaisia kotitalouksia asunnon vaihtamiseen, joilla on riittävä tulotaso ja vakuudet. Uusi viiden prosenttiyksikön nostovara voi näin ollen vahvistaa asuntolainojen kysyntää ja tukea markkinakehitystä myös matalasuhdanteen olosuhteissa.

Enimmäisluototussuhteen kiristäminen asuntomarkkinoiden kuumentumisen hillitsemiseksi ja mahdollisten rahoitusvakausriskien hallitsemiseksi voi toisaalta kotitalouden tasolla heikentää omistusasuntojen kysyntää, koska vaadittava omarahoitusosuus kasvaa tai sen kattamiseksi haettava ulkopuolinen takaus on liian kallis. Näin asuntojen kysyntä voi siirtyä kauemmaksi kaupunkien kalliimmista keskusta-alueista tai kooltaan pienempiin asuntoihin. Kysynnän heikkeneminen voi puolestaan painaa asuntojen hintoja ja vakuusarvoja alaspäin.

Vaikutukset luotonantajiin

Pankkien ja muiden luotonantajien luotonmyöntökäytännöt poikkeavat toisistaan, joten enimmäisluototussuhteen muutosten vaikutukset vaihtelisivat toimijasta riippuen. Osa luotonantajista ei myönnä nykyisinkään lainsäädännön mahdollistaman enimmäisluototussuhteen tasoisia lainoja. Jos enimmäisluototussuhteen korotus edistää asuntomarkkinoiden toimintaa lisäämällä luottojen kysyntää, on vaikutus tällöin myönteinen luotonantajien näkökulmasta. Toisaalta kotitalouksien pienempi omarahoitusosuus voisi lisätä luotonantajan riskiä tilanteissa, jossa kotitalouden maksukyvyssä tapahtuu olennaisia muutoksia. Suomessa asuntolainojen hoito-ongelmat ovat historiallisesti olleet vähäisiä.

Vaikutukset asuntomarkkinoihin ja rakentamiseen

Enimmäisluototussuhteen mahdollinen korotus vähentäisi asunnonostajan omarahoitusosuuden viiteen prosenttiin asunnon velattomasta hinnasta, mikä voisi tukea asuntojen kysyntää, lisätä asunnonvaihtoja ja myös edistää työvoiman liikkuvuutta. Näin enimmäisluototussuhteen tason nosto voisi lisätä asuntojen kauppamääriä ja kannustaa välillisesti myös uusien asuntojen rakentamiseen. Yleisesti ottaen asuntomarkkinoiden vakaa toiminta ja ennakoitavuus ovat keskeisimmät edellytykset rakentamiselle.

Vaikutukset kokonaistalouteen

Ehdotuksen mukainen muutos antaisi Finanssivalvonnan johtokunnalle lisää harkintavaltaa ja mahdollisuuksia tukea tarvittaessa asuntomarkkinoita. Toisaalta sille jäisi edelleen mahdollisuus myös jättää korotus tekemättä tai kiristää enimmäisluototussuhdetta.

Aiemmin jaksossa 2.1.3 kuvatulla tavalla koronakriisin keväänä vuonna 2020 Finanssivalvonnan johtokunta päätti palauttaa enimmäisluototussuhteen perustasolleen. Tällöin toimenpiteen perusteena oli asuntomarkkinoiden tukeminen vaikeassa taloustilanteessa. Vuotta myöhemmin asuntomarkkinoiden nähtiin elpyneen ja kotitalouksien velkaantumisen kasvun jatkuvan, jolloin kiristys takaisin koronaa edeltävälle tasolle nähtiin vuorostaan perusteltuna. Enimmäisluototussuhdetta käytettiin tuolloin sekä suhdanne- että rakennepoliittisena makrovakaussäätövälineenä.

Kokonaistalouden tasolla korotusmahdollisuus auttaa lisäjoustoa lieventämään laskusuhdanteen vaikutuksia asuntomarkkinoihin. Asuntomarkkinat ja rakentaminen muodostavat kansantaloudessa työllisyydenkin kannalta merkittävän kokonaisuuden, jolla on tiiviit sisäiset riippuvuudet ja vaikutuskanavat myös muille toimialoille kuten tukkukauppaan, kuljetuksiin ja rakennustuoteteollisuuteen. Etenkin odottamattomissa kriisitilanteissa tulee viranomaisilla olla välineitä, joilla tukea talouden toimintaa, asuntomarkkinoita ja makrovakautta. Kansantalouden tasolla asuntomarkkinoiden ja rakentamisen romahtaminen olisivat myös makrovakaudeksi riskejä luottotappioiden ja luottojen arvonalentumisten seurauksena.

Muut vaikutukset

Enimmäisluototussuhteen muutoksella on vaikutusta viranomaistoimintaan. Ehdotuksessa korotetaan enimmäisluototussuhteen ylärajaa 95 prosenttiin. Tämä antaa Finanssivalvonnan johtokunnalle lisää toimivaltaa vaikuttaa asuntomarkkinoiden matalasuhdanteeseen. Kyse ei ole kuitenkaan uudesta tehtävästä Finanssivalvonnalle, eikä muutos myöskään vaikuta viranomaisten keskinäisiin toimivaltasuhteisiin makrovakauspäätöksenteossa.

4.2.4 Muutokset taloyhtiölainojen sääntelyyn

Asuntoyhteisöluottojen eli taloyhtiölainojen osalta sääntelyn sisältö pysyy keskeisiltä osin samana kuin nykyisinkin, mutta sitä ehdotetaan täydennettävän uusilla joustovaroilla. Joustovarot voitaisiin ottaa käyttöön valtioneuvoston asetuksella. Asetuksen yhteydessä säädettäisiin tarkemmin luoton enimmäismäärää, lyhennysvapaan pituutta ja luoton enimmäispituutta koskevista raja-arvoista. Vaikutukset riippuisivat merkittävässä määrin talouden senhetkisestä tilanteesta, asuntojen kysynnästä ja luotonantajien halukkuudesta rahoittaa hankkeita.

Kulloinkin ehdotettavien raja-arvojen tarkempi taso määritettäisiin valtioneuvoston asetusta annettaessa. Siksi keskeistä on arvioida vaikutukset kotitalouksiin, luotonantajiin, rakentamiseen, asuntomarkkinoihin ja kokonaistalouteen aina kulloisenkin asetuksen antamisen yhteydessä.

Vaikutukset kotitalouksiin, taloyhtiöihin ja luotonantajiin

Sääntelyyn ehdotettavat joustovarot ovat suuruudeltaan maltillisia. Taloyhtiöiden olisi periaatteessa mahdollista saada lainaa kevyemmin ehdoin, jos asetuksen raja-arvot olisi asetettu nykytilaa kevyemmälle tasolle. Koska taloyhtiöiden ottama laina siirtyisi lopulta pääosin asunto-osakeyhtiön osakkeet omistavien kotitalouksien maksettavaksi, voisi kotitalouksien vastuulla oleva taloyhtiölainakanta kasvaa. Toisaalta helpommin saatavilla oleva rahoitus voisi edistää pitkällä aikavälillä asuntojen tarjontaa, mikä olisi myös kotitalouksien eduksi.

Jos asetuksen mahdollistamia keinoja asuntomarkkinoiden ja rakentamisen heikon suhdannetilanteen helpottamiseksi käytettäisiin, voisi tämä johtaa uusien taloyhtiölainojen laina-aikojen pidentymiseen lähelle 35 vuotta, enintään 70 prosentin luototussuhteeseen ja kahteen lyhennysvapaaseen vuoteen. Verrattuna tilanteeseen ennen heinäkuussa 2023 voimaantulleita rajoituksia, ero ei ole kovin suuri. Valtaosa uusista lainoista oli tuolloin luototussuhteiltaan yli 60 prosenttia ja lyhennysvapaat olivat enimmäkseen yli vuoden pituisia. Uusista lainoista muutama prosentti oli yli 30 vuoden pituisia. Ehdotuksen mukaan asetukseen esitettyjä toimia käytettäisiin kuitenkin poikkeuksellisessa tilanteessa, eikä niistä tehtäisi uutta normaalitilaa, joka olisi paluu aikaan ennen heinäkuun 2023 rajoituksia.

Taloyhtiöiden ja kotitalouksien näkökulmasta suuremmat luotot voisivat merkitä suurempia riskejä. Kun ostettavaan asuntoon liittyy merkittävä yhtiölainaosuus, kotitalous on altis taloyhtiölainojen riskeille, joita ovat esimerkiksi korkojen nousu ja lyhennysvapaiden päättymisestä johtuva rahoitusvastikkeiden merkittävä kasvu. Merkittävät laiminlyönnit yhtiölainojen takaisinmaksuun liittyvissä rahoitusvastikkeissa voivat johtaa maksuvelvoitteiden kasvuun taloyhtiön muille osakkeenomistajille, sillä taloyhtiön on kerättävä yhtiölainojen poismaksuun tarvittavat maksusuoritukset osakkeenomistajilta, ellei taloyhtiö pysty kerryttämään varojaan yhtiön hallintaan otettujen asuntojen vuokraamisella tai tämä menettely viivästyy. Erityisen korkea tämä riski on, kun taloyhtiössä yhdistyvät korkeat yhtiölainaosuudet ja merkittävä omistuskeskittymä.

Taloyhtiöiden suuret velat aiheuttavat riskejä kotitalouksien velkaantumisen kasvamisesta ja asuntomarkkinoiden syklisyyden voimistumisesta. Tähän liittyvä havainnollistava kuvaaja³⁰ löytyy hallituksen esityksen 101/2022 vp sivulta 16.

Luotonantajien näkökulmasta ehdotetuilla muutoksilla ei olisi välttämättä merkittävää vaikutusta. Uusien taloyhtiölainakohteiden rahoittamisen liittyy merkittäviä riskejä etenkin silloin, kun uusien asuntojen kysyntä on vähäistä tai heikkenee odottamattomasti. Heikossa suhdannetilanteessa voi odottaa, että sääntelyn joustoja suurempi merkitys luotonantoon on senhetkiselä luottosuhdanteella ja odotuksilla sen kehityksestä. Finanssivalvonnan pankeille kesällä 2025 tekemässä kyselyssä kysyttiin myös kyseessä olevien ehdotusten vaikutuksista. Pankkien näkemyksen mukaan sääntelyn keventäminen suhdanteiden mukaan on periaatteessa kannatettavaa, mutta ehdotettujen toimien vaikutus luotonmyöntöön nähtiin vähäisenä ja toisaalta muutosten ajoittaminen voi olla haastavaa. Niillä voisi kuitenkin olla vaikutusta

³⁰ [HE 101/2022 vp, kuvio 12: Uudisasuntojen suurten taloyhtiölainojen riskit ja niiden keskinäissuhteet](#)

rakennusliikkeiden ja sijoittajatahojen kiinnostukseen aloittaa uusia kohteita ja ne voisivat edistää kohteiden myyntiä.³¹

Vaikutukset asuntokauppaan ja rakentamiseen

Uudet asetuksella säädettävät raja-arvot voivat helpottaa taloyhtiöiden lainan saatavuutta. Tämä voisi edistää etenkin pienimpien rakennusyhtiöiden valmiuksia aloittaa uudiskohteiden rakentaminen. Rakennuslalle on kuitenkin tyypillistä suhdanneherkkyys: uusien kohteiden aloitusmäärät kasvavat merkittävästi noususuhdanteessa ja laskevat huomattavasti laskusuhdanteessa. Rahoituksen parempi saatavuus edellyttääkin yleensä odotuksia kysynnän kasvusta.

Sääntelyn joustot voivat periaatteessa kannustaa rakennuttajia ottamaan enemmän lainaa tulevalle taloyhtiölle. Rakennusliikkeiden näkökulmasta suuri yhtiölainaosuus pienentää asuntorakentamiseen liittyviä rahoituksellisia riskejä yhtiölainojen kattaessa pääosin tuotannon rakennuskustannukset. Alun perin rakennusliikkeen ja pankin neuvottelema taloyhtiölaina siirtyy asuntoja myytäessä viimekätisesti taloyhtiön osakkeenomistajien vastuulle, jolloin riskit siirtyvät rakennusliikkeiltä kotitalouksille.

Suuremmat taloyhtiölainamäärät voivat laskea asunto-osakkeiden myyntihintaa, jos rakennusyhtiö päättää myydä kohteet yhtiövelkaisina. Tämä voi osaltaan edistää osaltaan asuntokauppaa. Eniten velkaantuneiden taloyhtiöiden houkuttelevuus mahdollisten ostajien silmissä kuitenkin vaihtelee huomattavasti.

Suuremmat lainamäärät voivat vaikuttaa myös siihen, että taloyhtiöitä rakennettaisiin enemmän niin kutsutuille valinnaisille tai ei-valinnaisille vuokratonteille. Tällöin tontin omistaa rakennusyhtiön sijaan yksityinen rahasto tai muu yhtiö, eikä rakennusyhtiön tarvitse käyttää taloyhtiölainaa tontin ostamiseen. Valinnaisen vuokratontin tapauksessa taloyhtiön osakkaat maksavat tontinvuokravastiketta tai vaihtoehtoisesti he voivat lunastaa tontin huoneistokohtaisen osan. Vuokratontteihin liittyy vastaavia riskejä esimerkiksi yhteisvastuusta kuin taloyhtiölainoihin.

5 Muut toteuttamisvaihtoehdot

5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asian valmistelussa on ollut esillä sääntelyn yksityiskohtiin liittyviä vaihtoehtoja. Harkittavana on ollut ensinnäkin, tulisiko asuntoluottojen ja asuntoyhteisöluottojen enimmäispituuteen liittyvä 10 prosentin poikkeamavara säilyttää. Pidempi laina-aika mahdollistaa saman lainan ottamisen pienemmin maksuerin tai vaihtoehtoisesti suuremman lainan ottamisen samalla maksuerällä. Samanaikaisesti pidempi laina-aika lisää kotitalouksien kokonaisvelkaantumista ja heikentää lainojen enimmäispituutta koskevien rajoitteiden tehokkuutta. Valmistelussa on kuitenkin arvioitu, että 10 prosentin poikkeamavaran säilyttäminen tukisi osaltaan lainasuhteen osapuolten mahdollisuuksia sopia tilannekohtaisesti tarkoituksenmukaisimmasta takaisinmaksuajasta.

³¹ [Pankit ovat noudattaneet kotitalouksien velkaantuneisuutta koskevia rajoituksia ja suositusta lähes täysimääräisesti](#) (Finanssivalvonta 15.9.2025)

Toiseksi valmistelussa on arvioitu, miten enimmäisluototussuhteen nostamisen salliminen 95 prosenttiin tulisi toteuttaa. Toteutus olisi mahdollista tehdä nostamalla joko perustaso 95 prosenttiin tai pitämällä perustaso ennallaan 90 prosentissa, mutta sallimalla 5 prosenttiyksikön nostovara. Koska muutoksen osalta on kyse suhdanneluontoisesta elementistä, on 5 prosenttiyksikön nostovaraa pidetty perustellumpana vaihtoehtona. Valmistelussa on lisäksi harkittu, tulisiko 5 prosenttiyksikön nostovaran koskea myös ensiasunnon ostajia. Tällöin ensiasunnon ostajien enimmäisluototussuhde olisi mahdollista nostaa 100 prosentin tasolle. Nostovaraa ei kuitenkaan ehdoteta sovellettavan ensiasunnon ostajiin. Ensiasunnon ostajien korkeamman perustason voi katsoa helpottavan itsessään ensimmäisen asunnon ostamista, eikä tätä tasoa olisi tarkoituksenmukaista korottaa tasolle, jolla omarahoitusta tai täytetäkausta ei vaadittaisi.

Kolmanneksi asuntoyhteisöluottojen osalta on arvioitu eräitä asetukseen liittyviä yksityiskohtia. Arvioinnin kohteena on ollut, kuinka uudet asetuksella tarkemmin annettavat raja-arvot tulisi sisällyttää lainsäädäntöön. Mahdollista olisi ensinnäkin säätää lakeihin yleissäännös, jonka mukaan kulloinenkin tarkempi raja-arvo säädetään asetuksella. Valmistelussa on arvioitu tämän vaihtoehdon olevan lukijan näkökulmasta selkeämpi, mutta lainlaatijan näkökulmasta työläämpi, sillä asetuksen raja-arvoja tulisi muuttaa usein eikä asetusta olisi tällöin mahdollista kumota kokonaan. Toiseksi mahdollista olisi säätää lakeihin perustasosta, jota voisi muuttaa valtioneuvoston asetuksella. Tällöin asetusta ei olisi pakko antaa ja sen voisi myös kumota yksinkertaisimmin. Tällöin kuitenkin asetuksen ja lakien säännökset voisivat näyttää lukijan näkökulmasta ristiriitaisilta, jos niissä olisi toisistaan poikkeavat raja-arvot. Toisaalta vastaava malli on jo nykyisellään käytössä enimmäisluototussuhdetta koskevien säännösten osalta. Siksi mallia on pidetty tässä tilanteessa tarkoituksenmukaisempana.

5.2 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot

Keskeisten verrokkimaiden lainsäädäntöä on arvioitu vuonna 2022 laaditussa hallituksen esityksessä 101/2022 vp. Esityksessä tarkastellaan kysyntäperusteisia makrovakausrakenneluita sellaisissa Pohjoismaissa ja Baltian maissa, joissa on enimmäisluototussuhteen lisäksi käytössä muita lainanottajakohtaisia rajoitteita. Tarkasteltavat valtiot ovat Ruotsi, Norja, Viro, Latvia ja Liettua. Tähän kappaleeseen on tiivistetty edellisen esityksen oleelliset havainnot sekä päivitetty keskeisimmät ulkomaisissa sääntelyssä tapahtuneet muutokset. Tarkasteluun on otettu mukaan myös myöhemmin makrovakausrakenneluita käyttöön ottanut Islanti.

5.2.1 Yleistä

Asunto- ja kiinteistömarkkinoihin liittyvät riskit ovat keskeisiä Euroopan unionin jäsenmaiden makrovakausrakennelun kannalta. Aiheeseen liittyvä sääntely kohdistuu erityisesti asuntoluotonantoon. Suuressa osassa Euroopan maita onkin käytössä joitain lainoittajakohtaisia makrovakausrakenneluita. Yleisimmin välineiden rajoitusperusteet kohdistuvat velan ja sen hoidon suhteeseen velallisen tuloihin, lainan kokoon suhteessa asunnon ja vakuuksien arvoihin, sekä maturiteettiin ja lyhennysvelvoitteisiin. Maakohtaiset erot asuntomarkkinoiden rahoituskäytänteissä vaikeuttavat kuitenkin suoraa vertailua erityisesti taloyhtiölainojen kohdalla.

Enimmäisluototussuhde (loan-to-value, LTV) on yleisin käytössä oleva asuntolainojen makrovakausrakennelun väline Euroopassa, mutta myös muut välineet ovat yleistyneet viime aikoina. Asunnon hankintaa varten nostettavan lainan ja ostettavan asunnon arvon suhde on tavallisimmin rajattu 80–95 prosenttiin. Monissa maissa ensiasunnon osalta sallittu enimmäisluototussuhde on muita asuntoja koskevaa tasoa korkeampi. Sijoitusasuntojen kohdalla enimmäisluototussuhde on puolestaan joskus alhaisempi.

5.2.2 Ruotsi

Ruotsissa asuntolainoja koskeva lyhennysvaatimus on kytketty ensisijaisesti lainan luototussuhteeseen (LTV). Kun luototussuhde on yli 70 prosenttia, asuntolainaa tulee lyhentää vähintään 2 prosenttia lainasummasta vuodessa. Kun luototussuhde on 50–70 prosenttia, lainaa tulee lyhentää vähintään 1 prosentti vuodessa. Kun luototussuhde on laskenut alle 50 prosenttiin, asuntolainan luototussuhteeseen perustuvaa lyhennysvelvoitetta ei enää ole. Lisäksi vuodesta 2018 lähtien lainan ollessa yli 4,5-kertainen velallisen vuosittaisiin bruttotuloihin verrattuna lyhennysvaatimusta on kiristetty yhdellä prosenttiyksiköllä.

Ruotsin hallitus suunnittelee kevennyksiä asuntolainamarkkinoille. Vaadittua enimmäisluototussuhdetta aiotaan löysätä 85 prosentista 90 prosenttiin. Lisäksi kiristetty lyhennysvelvollisuus aiotaan poistaa yli 4,5-kertaisen enimmäisvelkasuhteen (debt-to-income, DTI) omaavilta velallisilta.

5.2.3 Norja

Norjassa on käytössä asuntolainojen lyhennysvaatimus sekä rajoite velan määrälle suhteessa tuloihin (DTI). Asuntolainojen lyhennysvaatimus koskee uusia asuntolainoja, joiden luototussuhde (LTV) on yli 60 prosenttia. Näitä lainoja tulee lyhentää vuosittain vähintään 2,5 prosenttia lainasummasta tai 30-vuotisen annuiteetilainan lyhennystä vastaavalla määrällä. Asuntoluotonantoon kohdistettuun makrovakaussäätelyyn on vuoden 2017 alusta lähtien kuulunut myös enimmäisvelkasuhde (DTI). Rajoitteen mukaan kotitalouden kokonaisvelka ei saa olla suurempi kuin sen viisinkertaiset vuotuiset bruttotulot. Enimmäisvelkasuhdetta koskeva sääntely sallii tiettyjä poikkeamia näistä säännöistä.

Vuonna 2025 Norjassa löysennettiin enimmäisluototussuhdetta 85 prosentista 90 prosenttiin. Muutoksen perusteena oli halu antaa luotonantajille mahdollisuus ottaa huomioon kiinteäkorkoisten lainojen riskiä madaltava luonne.

5.2.4 Viro

Virossa on käytössä 30 vuoden enimmäistakaisinmaksuaika eli maturiteettirajoite. Enimmäisluototussuhde- eli LTV-rajoite on yleisesti 85 prosenttia, mutta KredEx-valtiontakauksilla kevyempi 90 prosenttia. Lisäksi asuntolainan ottajia koskee nettotuloilla laskettu 50 prosentin enimmäisvelanhoitorasite räsitetulla korkotasolla, joka ottaa huomioon myös muut velat. Virossa pankit saavat joustaa takaisinmaksuajan, enimmäisluototussuhteen ja velanhoitorasitteen rajoitteista korkeintaan 15 prosentissa luotonannosta. Lisäksi eräät Virossa toimivat luotonantajat ovat ottaneet käyttöön positiivisen luottotietorekisterin kaltaisen tietojenvaihtojärjestelmän.

5.2.5 Liettua

Liettuassa on käytössä 30 vuoden enimmäistakaisinmaksuaika. Ensiasuntojen kohdalla LTV-rajoite on 85 prosenttia. Lisäksi käytössä on nettotuloilla laskettu 40 prosentin enimmäisvelanhoitorasite (debt service-to-income, DSTI), joka ei räsitetullakaan korkotasolla saa ylittää 50 prosenttia. DSTI-rajoitteesta voidaan kuitenkin poiketa 5 prosentissa uusista lainoista laina-arvolla mitattuna.

Vuonna 2022 ensimmäisen asuntolainan jälkeisille lainoille asetettiin tiukempi 70 prosentin LTV-rajoite asuntomarkkinoiden ylikuumenemisen ehkäisemiseksi.

5.2.6 Latvia

Latviassa on käytössä 30 vuoden enimmäistakaisinmaksuaika. Enimmäisluototussuhde (LTV) on yleisesti 90 prosenttia ja valtioneuvoston päätöksellä 95 prosenttia. Näiden lisäksi Latviassa käytettäviä kysyntäpohjaisia makrovakaussuhteita ovat nettotuloista laskettu 40 prosentin enimmäisvelanhoitorasite (DSTI) sekä enimmäisvelkasuhde (DTI), joka on asetettu kuusinkertaiseksi verrattuna vuoden nettotuloihin. Näistä rajoitteista DTI-, DSTI- ja maturiteettirajoitteista voidaan perustelluissa tapauksissa poiketa 10 prosentissa uusista luotoista kotitalouksille.

5.2.7 Islanti

Vuonna 2022 Islannissa otettiin käyttöön 40 vuoden enimmäismaturiteetti. Paikallisille asuntolainakäytänteille aiemmin tyypillisille, mutta muualla harvinaisille inflaatioindeksöidyille lainoille enimmäismaturiteetiksi säädettiin 25 vuotta. Islannissa on myös samoihin aikoihin kiristetty LTV-rajoitetta 85 prosentista 80 prosenttiin. Ensiasunnoissa vastaava raja siirrettiin 90 prosentista 85 prosenttiin.

6 Lausuntopalaute

6.1 Lausuntokierros

Esitysluonnos oli julkisella lausuntokierroksella Lausuntopalvelu.fi-sivustolla aikavälillä 30.6.–24.8.2025. Lausuntoja pyydettiin yhteensä 25:ltä eri taholta ja niitä saatiin 19 taholta.

Määräpäivään mennessä lausuntonsa olivat jättäneet oikeusministeriö (OM), ympäristöministeriö (YM), Finanssivalvonta (Fiva), Suomen Pankki (SP), Rahoitusvakaussivasto (RVV), Kilpailu- ja kuluttajavirasto (KKV), vakuutus- ja rahoitusneuvonta FINE, Elinkeinoelämän keskusliitto (EK), Finanssiala ry (FA), Nordea Bank Oyj (Nordea), Suomen Hypoteekkiyhdistys (Hypo), Pellervon taloustutkimus (PTT), Kiinteistönvälitysalan keskusliitto ry (KKL), Suomen Kiinteistöliitto ry (SKL), Rakennusteollisuus RT ry, Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry, Suomen Vuokranantajat ry, Kuluttajaliitto ja Takuusäätiö sr.

Lausunnonantajien mielipiteet esitysluonnoksesta jakautuivat voimakkaasti. Osa lausunnonantajista (EK, FA, KKL, PTT, Nordea, RT, Rakli ja Suomen Vuokranantajat) suhtautui esitysluonnokseen pääosin positiivisesti ja piti sitä perusteltuna keinona helpottaa asuntomarkkinoiden tilannetta matalasuhdanteessa. Loput lausunnonantajat (OM, YM, Fiva, SP, KKV, RVV, Kuluttajaliitto, Takuusäätiö, Hypo, SKL ja FINE) puolestaan näkivät ehdotetuissa ratkaisussa ongelmia.

Enimmäisluototussuhde

Enimmäisluototussuhteen muutosehdotukseen myönteisesti suhtautuneista lausujista osa (FA, EK, KKL, Nordea, RT) toivoi lainakaton perustason asettamista 95 prosenttiin 5 prosentin nostovaran sijaan. Osa (FA, Suomen Vuokranantajat) piti perusteltuna, että ensiasunnonostajien enimmäisluototussuhdetta olisi myös mahdollista nostaa 95 prosentin perustasoltaan. Jotkin lausunnonantajat toivoivat, että Finanssivalvonnan tulkintaa ohjattaisiin vahvemmin esitysluonnoksen perusteluilla.

Enimmäisluototussuhteen muutosehdotukseen kielteisesti suhtautuneista lausujista valtaosa korosti ehdotuksen johtavan mahdollisesti vakausriskien kasvuun ja kotitalouksien ylivelkaantumiseen. Lausujat epäilivät asuntojen keskihintojen kasvavan, toivottujen suhdannevaikutusten jäävän toteutumatta ja kotitalouksien altistuvan voimakkaammin negatiivisen suhdanteen haittavaikutuksille. Osa lausujista piti ongelmallisena sisällyttää makrovakauden suojelemiseen tarkoitettuun välineeseen kasvua tukevia elementtejä. Lisäksi SP ehdotti enimmäisluototussuhteen ylärajaksi 90 prosenttia.

Lausuntojen perusteella on arvioitu, että ehdotettu enimmäisluototussuhdetta koskeva muutos edustaa melko tasapainoista ratkaisua näiden vastakkaisten näkökulmien välillä. Siksi lausuntojen perusteella ei ole tehty muutoksia ehdotettavaan lainsäädäntöön.

Asuntoluottojen enimmäispituus

Asuntoluottojen enimmäispituuden pidennykseen positiivisesti suhtautuvat lausujat pitivät yleisesti Finanssivalvonnan kuormitettuun lainanhoitorasitukseen liittyvää suositusta³² riittävänä keinona rajoittaa liian suuria lainoja. Lausujat pitivät myös hyvänä sitä, että suurempi laina voi mahdollistaa kotitalouksien varallisuuden hajauttamisen ja tukea asuntojen peruskorjauksia.

Enimmäispituuden muutokseen epäilevästi suhtautuvat muistuttivat lausunnoissaan, että suurempi laina merkitsee kotitalouksille suurempia kokonaiskustannuksia. Nämä yhdistettynä pidempään takaisinmaksuaikaan puolestaan lisäävät lausujien mukaan maksuhäiriöitä ja järjestelmätason riskejä. Lausujat myös epäilivät, että rahoituksen saatavuuden parantaminen johtaa asuntojen hintojen nousuun, mikä voi puolestaan vaikeuttaa esimerkiksi ensiasunnon ostajien asemaa. PTT myös esitti huolensa siitä, että asuntojen hintojen laskiessa voimakkaasti kotitaloudella voi lainan ensivuotina olla asunnon arvoa enemmän velkaa.

Osa lausujista piti asuntoluottojen enimmäispituussäännökseen jo nykyisin sisältyvää 10 prosentin poikkeamavaraa riittävänä. Ympäristöministeriö ehdotti tämän poikkeaman käyttöalan laajentamista enimmäispituuden pidentämisen sijaan. Oikeusministeriö taas ei pitänyt poikkeamavaran säilyttämistä perusteltuna, jos enimmäispituutta pidennetään 35 vuoteen. Poikkeamavaraan liittyen jatkovalmistelussa on arvioitu, että nykyinen malli säilyttää sääntelyssä paremmin jouston mahdollisuuksia. Siksi poikkeamavaraa koskevaa säännöstä ei ole muutettu.

Taloyhtiölainoihin ehdotetut muutokset

Osa lausunnonantajista (FA, EK, Suomen Vuokranantajat) toivoi asuntoyhteisöjä koskevia sääntelymuutoksia ennemmin lain tasolle asetuksen sijaan. KKV puolestaan piti hyvänä, että muutoksia ei ehdoteta suoraan lakiin.

Lausunnonantajat olivat erimielisiä muutosehdotusten vaikutuksista. Osa näki niiden vähentävän matalasuhdanteisiin liittyviä riskejä, osa taas uskoi vakausriskien lisääntyvän. Lausunnoissa esitettiin myös huoli siitä, etteivät kevennykset välttämättä nostaisi pankkien

³² [Finanssivalvonnan tiedote: Makrovakauspäätös: Suositus asuntolainanhakijoiden lainanhoitorasituksen ylärajaksi - myös luottolaitosten pääomavaatimuksia tarkennettiin \(28.6.2022\)](#)

intoa rahoittaa uudishankkeita asuntojen kysynnän ollessa matala. Lausunnonantajista osa epäili myös muutosten kasvattavan asunto-osaakeyhtiöiden rakentamista vuokratonteille.

SP esitti huolensa siitä, että makrovakauseräpolitiikkaan tulisi asetuksen antamisen myötä uusi päätöksentekijätaho ja sääntely siten myös monimutkaistuisi. SP toivoi, että asuntoyhteisöluottoja koskevia raja-arvoja olisi myös mahdollista kiristää perustasostaan. SKL ehdotti 35 vuoden sijaan asuntoyhteisölainoille 30 vuoden enimmäispituutta sekä uutta joustomahdollisuutta sääntelyyn.

Lausuntopalautteen perusteella voidaan arvioida, että ehdotettuun sääntelyyn voi liittyä tiettyjä haasteita ja riskejä. Näiden riskien realisoituminen riippuu kuitenkin pitkälti siitä, miten tarvetta asetuksen antamiselle arvioidaan ja missä suhteessa pankit myöntävät joustoja. Tästä syystä on arvioitu, että ehdotettuihin sääntelymuutoksiin ei ole tarvetta tehdä muutoksia.

Muut aiheet

Finanssivalvonta piti esityksen yhteydessä annettavaa vertailuarvoasetukseen liittyvää muutosta perusteltuna.

Lausunnonantajat nostivat esiin myös muutosehdotuksiin suoraan liittymättömiä aiheita. Useat lausunnonantajat huomauttivat, että edelliset lainsäädäntömuutokset astuivat voimaan heinäkuussa 2023. Ehdotettujen muutosten nähtiin tulevan voimaan liian pian ja heikentävän sääntelyn ennakoitavuutta. FA korosti riittävän siirtymäajan tärkeyttä, kun taas RT ja EK toivoivat säännösten nopeaa voimaantuloa.

Useat lausunnonantajat toivoivat myös asuntosäästöpalkkiolainojen (ASP-lainat) enimmäisluototussuhteen korotusta 95 prosentin tasolle. SP toivoi lainsäädäntöön velkakattoja tai enimmäisvelanhoitorasitetta. Lisäksi SKL ehdotti viiden vuoden lyhennysvaparaajoituksia myös henkilökohtaisiin asuntolainoihin, jos lainalla ostetaan uudisasunto-osa. Lisäksi osa lausunnonantajista nosti esiin ongelmia vakavaraisuusasetukseen ja maksukyvyttömyysriskien hallintaan keskittyvään määräys- ja ohjekokoelmaan liittyen.

6.2 Euroopan keskuspankin lausunto

Euroopan keskuspankki (EKP) antoi lausuntonsa esitysluonnoksesta 6.10.2025.

EKP huomautti, että lainsäädännön mahdollistama valtioneuvoston asetus ei ole linjassa suhteessa Euroopan järjestelmäriskikomitean suositukseen, jonka mukaan makrovakauseräviranomaisen tulisi olla tehtävässään riippumaton esimerkiksi poliittisista elimistä. EKP nosti myös esiin, että luottojen enimmäiskeston pidentäminen voi johtaa suurempien luottojen kysynnän kasvuun. Tämä puolestaan voi lisätä kotitalouksien velkaantumista. EKP toisti myös huolensa siitä, että enimmäisluototussuhteen yhteydessä huomioitavan vakuuden määritelmä poikkeaa Euroopan järjestelmäriskikomitean suosituksesta. EKP:n nostamia huolenaiheita on arvioitu jatkovalmistelussa, mutta niiden johdosta ei ole tehty muutoksia esitysluonnokseen.

6.3 Lainsäädännön arviointineuvoston lausunto

Lainsäädännön arviointineuvosto antoi lausuntonsa³³ esitysluonnoksesta 13.10.2025. Lausunnossaan arviointineuvosto totesi esitysluonnoksen täyttävän hyvin lainvalmistelun vaikutusarviointiohjeen vaatimukset. Arviointineuvosto suositti kuitenkin täydentämään esitysluonnosta muiden muassa maksuhäiriöiden, suuriin lainamääriin liittyvien riskien ja kotitalouksien ylivelkaantumisen näkökulmasta. Arviointineuvosto toivoi täydennystä myös arvioihin taloyhtiölainojen sääntelyn muutoksista. Vaikutusten arviointia on täydennetty ja täsmennetty arviointineuvoston lausunnon mukaisesti.

7 Säännöskohtaiset perustelut

7.1 Laki luottolaitostoinnasta

15 luku Menettelytavat asiakasliiketoiminnassa

11 §. *Enimmäisluototussuhde.* Pykälän 3 momenttia muutettaisiin. Finanssivalvonnalle lisättäisiin oikeus enimmäisluototussuhteen nostamiseen. Lisäksi momentin kolme viimeistä virkettä erotettaisiin *uudeksi 4 momentiksi*, joka koskisi enimmäisluototussuhdetta koskevan päätöksen valmistelua. Tällöin pykälän voimassa olevat 4 ja 5 momentti siirtyisivät *5 ja 6 momentiksi*.

Pykälän 3 momenttiin lisättäisiin uusi virke, jonka perusteella Finanssivalvonta voisi nostaa enimmäisluototussuhteen perustasoa enintään 5 prosenttiyksiköllä. Nostovara koskisi kuitenkin vain muita kuin ensiasunnon hankintaan otettavia luottoja. Näin enimmäisluototussuhde voisi uuden nostovaran myötä olla enintään 95 prosenttia muiden asuntolainojen osalta ja enintään 95 prosenttia ensiasunnon oston käytettävien lainojen osalta. Finanssivalvonnan valtuus alentaa enimmäisluototussuhdetta säilyisi ennallaan: enimmäisluototussuhde voisi olla alimillaan 80 prosenttia muiden asuntolainojen osalta ja 85 prosenttia ensiasuntolainojen osalta. Vaikka enimmäisluototussuhdetta olisi alennettu, olisi se silti mahdollista nostaa seuraavan päätöksen yhteydessä perustasoa ylemmälle tasolle.

Enimmäisluototussuhteen tason nostaminen olisi mahdollista asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi. Arvioinnissa olisi keskeistä tarkastella yleisten rahoitusmarkkinoita koskevien tunnuslukujen ohella etenkin luotonantoa, asuntokauppaa ja rakentamista koskevia tunnuslukuja, kuten asuntolainojen nostomääriä, uusien asuntokohteiden aloituksia ja asuntojen hintojen kehitystä. Arvioinnissa on keskeistä havainnoida myös odotuksia kokonaistalouden kehityksestä, koska päätös enimmäisluototussuhteen tason muutoksesta astuu voimaan aikaisimmillaan kolmen kuukauden kuluttua päätöksen tekemisestä.

Finanssivalvonnasta annetun lain (878/2008) 10 §:n 6 kohdan mukaan Finanssivalvonnan johtokunta tekee päätöksen enimmäisluototussuhteen muuttamisesta. Päätökseen enimmäisluototussuhteen nostamisesta sovellettaisiin soveltuvien osin vastaavia säännöksiä ja periaatteita kuin päätökseen enimmäisluototussuhteen alentamisesta. Enimmäisluototussuhteen nostovaraa koskeva arviointi olisi kuitenkin erillistä verrattuna luottolaitosten pääomavaatimusten tasoa koskevaan arviointiin.

³³ [Lainsäädännön arviointineuvoston lausunto \(13.10.2025\)](#)

Pykälän *uusi 4 momentti* säilyisi asiasisällöltään muuttumattomana. Momentin viittaus tämän momentin nojalla tehtyyn päätökseen muutettaisiin kuitenkin viittaukseksi 3 momentin nojalla tehtyyn päätökseen. Samoin viittaus tämän momentin soveltamisedellytysten arviointiin muutettaisiin viittaukseksi 3 momentin soveltamisedellytysten arviointiin. Lisäksi momentin ruotsinkielistä kieliasua on tarkistettu.

11 a §. *Asuntoyhteisöluottoja koskevat rajoitukset.* Pykälän *1 momentin* mukainen asuntoyhteisöluoton enimmäismäärä saisi vastata edelleenkin enimmillään 60 prosenttia asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta. Momenttiin lisättäisiin kuitenkin mahdollisuus korottaa tätä 60 prosentin raja-arvoa enimmillään 10 prosenttiyksiköllä valtioneuvoston asetuksella. Näin asetuksella voitaisiin korottaa raja-arvon suuruudeksi enintään 70 prosenttia asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta. Mahdollista olisi myös asettaa raja-arvon suuruudeksi jokin prosenttimääräinen luku 60 prosentin ja 70 prosentin väliltä.

Pykälän *2 momentin 1 kohtaan* lisättäisiin viittaus, jonka mukaan lyhennysvapaan tai pienempien maksuerien enimmäispituutta voisi pidentää lain mukaisesta 12 kuukauden enimmäispituudesta valtioneuvoston asetuksella. Enimmäispituus voisi näin olla enintään 24 kalenterikuukautta ensimmäisen viiden vuoden aikana rakentamisvaiheen päättymisestä, jos valtioneuvoston asetuksella näin säädetään. Raja-arvo voitaisiin määrätä asetuksella myös 12 ja 24 kalenterikuukauden välille. Lisäksi momentin ruotsinkielistä kieliasua on tarkistettu.

Pykälän *3 momenttiin* tehtäisiin muutos, jonka perusteella asuntoyhteisöluoton takaisinmaksuaikaa voisi pidentää valtioneuvoston asetuksella enintään viidellä vuodella. Näin asetuksella annettava enimmäistakaisinmaksuaika voisi olla enintään 35 vuotta. Valtioneuvoston asetuksella voitaisiin myös säätää enimmäispituuden arvoksi jokin raja-arvo 30 ja 35 vuoden väliltä. Momenttiin sisältyvä 10 prosentin poikkeamavara säilyisi ennallaan.

Asetusta ja sen nojalla annettavia raja-arvoja olisi mahdollista muuttaa kulloisenkin suhdannetilanteen näkökulmasta parhaalla tavalla. Asetuksen perustelumuistiossa olisi kuvattava tarkemmin asetuksen antohetken arvio suhdannetilanteesta ja sen odotetusta kehityksestä. Jos arvio suhdannetilanteesta keskipitkällä aikavälillä muuttuisi, tulisi antaa uusi asetus tilanteeseen soveltuvine raja-arvoineen. Mahdollista olisi myös kumota voimassa oleva asetus sellaisenaan, jolloin sovellettaisiin lain mukaisia perustasoisia raja-arvoja.

Pykälän *4 momentti* vastaisi voimassa olevaa 4 momenttia.

7.2 Laki eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä

14 §. *Enimmäisluototussuhde.* Pykälää ehdotetaan muutettavan samalla tavoin, kuin luottolaitoslain enimmäisluototussuhdetta koskevaa 15 luvun 11 §:ää.

15 §. *Asuntoyhteisöluottoja koskevat rajoitukset.* Pykälää ehdotetaan muutettavan samalla tavoin, kuin luottolaitoslain asuntoyhteisöluottoja koskevaa 15 luvun 11 a §:ää.

7.3 Kuluttajansuojalaki

7 a luku Asunto-omaisuuteen liittyvät kuluttajaluotot

14 a §. *Asuntoluoton enimmäistakaisinmaksuaika.* Pykälän mukaista asuntoluoton enimmäistakaisinmaksuaikaa muutettaisiin. Voimassa olevan säännöksen mukaan luotonantaja ei saa käyttää asuntoluottosopimuksessa ehtoja, joiden myötä luoton takaisinmaksuaika ylittäisi 30 vuotta luoton nostopäivästä lukien. Luotonantaja saa kuitenkin poiketa

enimmäistakaisinmaksuajasta 10 prosentin osuudessa myönnettyistä asuntoluotoista. Asuntoluoton enimmäistakaisinmaksuaika saisi olla jatkossa enintään 35 vuotta luoton nostamispäivästä. Luotonantajan mahdollisuus poiketa tästä rajoitteesta 10 prosentissa luotonannon kokonaismäärästä kullakin vuosineljänneksellä säilyisi ennallaan.

7.4 Laki Finanssivalvonnasta

40 §. Seuraamusmaksu. Pykälän 2 momentin 6 kohtaa muutettaisiin. Muutos liittyisi Euroopan parlamentin ja neuvoston asetukseen (EU) 2016/1011 rahoitusvälineissä ja rahoitussopimuksissa vertailuarvoina tai sijoitusrahastojen arvonkehityksen mittaamisessa käytettävistä indekseistä ja direktiivien 2008/48/EY ja 2014/17/EU sekä asetuksen (EU) N:o 596/2014 muuttamisesta (jäljempänä *EU:n vertailuarvoasetus*). Asetukseen on lisätty uusi 24 a artikla, jonka laiminlyönnistä tai rikkomisesta tulisi olla mahdollista määrätä seuraamusmaksu. Uusi artikla on lisätty Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksella (EU) 2025/914 asetuksen (EU) 2016/1011 muuttamisesta vertailuarvoja koskevien sääntöjen soveltamisalan, kolmannessa maassa sijaitsevan hallinnoijan tarjoamien vertailuarvojen unionissa käyttämisen ja tiettyjen raportointivaatimusten osalta.

Nykyisen 6 kohdan mukaan seuraamusmaksu määrätään myös sille, joka tahallaan tai huolimattomuudesta laiminlyö tai rikkoo EU:n vertailuarvoasetuksen 21–26 artiklan säännöksiä kriittisistä, merkittävistä sekä muista kuin merkittävistä vertailuarvoista. Kohtaan sisältyvään luetteloon lisättäisiin viittaus EU:n vertailuarvoasetuksen uuteen 24 a artiklaan, jossa säädetään merkittävien vertailuarvojen hallinnoijille asetettavista toimilupa- ja rekisteröintivaatimuksista. Lisäksi korjattaisiin säännöksen sanamuotoa, jotta kävisi selkeämmin ilmi, että seuraamusmaksua ei kuitenkaan olisi mahdollista määrätä vertailuarvoasetuksen 23 a–23 c artiklan takia. Näin uuden sanamuodon mukaan seuraamusmaksu olisi mahdollista määrätä 21, 22, 23, 24, 24 a, 25 ja 26 artiklan säännösten laiminlyömisestä tai rikkomisesta.

Vertailuarvojen luokitteluperusteita on EU:n vertailuarvoasetuksen muutoksen yhteydessä tarkistettu. Samassa yhteydessä myös toimilupa- ja rekisteröintivelvollisuuksia on täsmennetty. Merkittävän vertailuarvon hallinnoijan edellytetään hakevan sijaintivaltionsa toimivaltaiselta viranomaiselta toimilupaa tai rekisteröintiä artiklassa tarkoitettujen edellytysten täytyessä 60 työpäivän kuluessa siten kuin asetuksen 24 a artiklassa säädetään.

Muutoksella toimeenpannaan EU:n vertailuarvoasetuksen 42 artiklan mukainen muutos.

Lisäksi kohdan ruotsinkielistä kieliasua on tarkistettu.

8 Lakia alemman asteinen sääntely

Esityksen 1. ja 2. lakiehdotuksia ehdotetaan täydennettävän eräistä asuntoyhteisöluottoja koskevista rajoituksista annettavalla valtioneuvoston asetuksella. Asetus annettaisiin perustuslain 80 §:n 1 momentin mukaisen pääsäännön mukaisesti valtioneuvoston asetuksena. Tämä säädöstaso olisi tarpeen, koska asuntoyhteisöluottojen rajoitusten voi katsoa olevan yhteiskunnalliselta luonteeltaan laajakantoisia ja periaatteellisesti tärkeitä. Alempi säädöstaso mahdollistaisi myös raja-arvojen muuttamisen lainsäädäntöön verrattuna nopeammin ja joustavammin, mikäli suhdannetilanne sitä edellyttäisi.

Valtuutussäännökset on muotoiltu siten, että asetusta ei ole pakko antaa. Tästä syystä asetuksen ei tarvitse tulla voimaan samanaikaisesti sen laatimiseen valtuuttavien lakimuutosten kanssa.

Asuntoyhteisöluottoihin liittyvät perussäännökset säilyisivät lain tasolla. Lain tasolla määritettäisiin myös täsmällisesti ja tarkkarajaisesti liikkumavara, jonka puitteissa raja-arvot olisi mahdollista asettaa. Asetuksella annettaisiin vain tarkemmat raja-arvot, joita olisi tarpeen pystyä muuttamaan suhdannetilanteiden vaihtuessa joustavammin kuin lakia. Näin asetuksella ei myöskään poikettaisi lain sisällöstä tai muutettaisi sitä asiallisesti.

Valtuudet asetuksen antamiseen sijaitsevat luottolaitoslain 11 a §:n 1 momentissa, 2 momentin 1 kohdassa ja 3 momentissa sekä luotonantajalain 15 §:n 1 momentissa, 2 momentin 1 kohdassa ja 3 momentissa.

Luonnos asetukseksi on valmisteltu samanaikaisesti esitysluonnoksen kanssa. Asetukseen ehdotettavien pykälien pääasiallinen sisältö ilmenee liitteestä 1 ja pykälien säännöskohtaisia perusteluita on avattu tarkemmin alla. Valtuutussäännösten perustuslainmukaisuutta on arvioitu tarkemmin kappaleessa 11.

1 §. *Asuntoyhteisöluoton enimmäismäärä.* Pykälällä säädettäisiin asuntoyhteisöluoton enimmäismäärästä. Pykälän valtuutussäännös sisältyy luottolaitoslain 15 luvun 11 a §:n 1 momenttiin ja luotonantajalain 15 §:n 1 momenttiin. Valtuutussäännösten mukaan asuntoyhteisöluoton enimmäismäärä voisi olla vähintään 60 ja enintään 70 prosenttia myytäväksi tarjottavien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta.

2 §. *Asuntoyhteisöluoton lyhennysvapaan enimmäispituus.* Pykälällä annettaisiin asuntoyhteisöluoton lyhennysvapaan tai säännöllistä lyhennystä pienempien maksuerien enimmäispituus. Pykälän valtuutussäännös sisältyy luottolaitoslain 15 luvun 11 a §:n 2 momentin 1 kohtaan ja luotonantajalain 15 §:n 2 momentin 1 kohtaan. Mainituissa lainkohdissa säädetään, että lyhennysvapaa tai maksuerien pienentäminen saa kestää enintään valtioneuvoston asetuksella säädetyn ajan rakentamisvaiheen päättymisestä lukien. Tämän ajanjakson pituus saa olla kuitenkin vähintään 12 ja enintään 24 kalenterikuukautta viiden ensimmäisen vuoden aikana rakentamisvaiheen päättymisestä. Mainittujen pykälien 2 kohtien mukaisesti 1 kohdasta huolimatta olisi mahdollista sopia tilapäisistä maksujärjestelyistä.

3 §. *Asuntoyhteisöluoton enimmäistakaisinmaksuaika.* Pykälään sisältyisi säännös asuntoyhteisöluoton enimmäistakaisinmaksuajasta. Pykälän valtuutussäännös sisältyy luottolaitoslain 15 luvun 11 a §:n 3 momenttiin ja luotonantajalain 15 §:n 3 momenttiin. Näiden momenttien mukaan asuntoyhteisöluoton takaisinmaksuaika saisi olla enintään valtioneuvoston asetuksella tarkemmin säädetyn ajanjakson pituinen. Momenteissa täsmennettäisiin, että enimmäistakaisinmaksuajan pituus saisi kuitenkin olla vähintään 30 vuotta ja enintään 35 vuotta. Luottolaitos tai luotonantaja saisi kuitenkin poiketa tästä enimmäispituudesta 10 prosentissa luotonannon kokonaismäärästä momenteissa tarkemmin kuvatulla tavalla.

4 §. *Voimaantulo.* Momentissa säädettäisiin asetuksen voimaantulon ajankohdasta.

9 Voimaantulo

Ehdotetaan, että lait tulevat voimaan 1.4.2026.

10 Suhde muihin esityksiin

Samanaikaisesti on vireillä muitakin esityksiä, joilla muutetaan Finanssivalvonnasta annetun lain 40 §:n 2 momenttia. Näitä ovat hallituksen esitys luottolaitosdirektiivin täytäntöönpanoa koskevaksi lainsäädännöksi sekä esitys eduskunnalle ympäristöön, yhteiskuntaan ja hyvään hallintotapaan liittyvää luokitustoimintaa koskevaa asetusta täydentäväksi lainsäädännöksi eli

HE 177/2025 vp. Muutokset kohdistuvat kuitenkin momentin eri kohtiin, joten ne eivät ole keskenään päällekkäisiä.

Esityksellä on yhteys ympäristöministeriön selvitysryhmään³⁴, joka muun muassa esittää ratkaisuja asumisen ja rakentamisen rahoituksen pullonkauloihin sääntelyä sujuvoittamalla asuntomarkkinoiden toimivuuden kehittämiseksi. Työryhmän toimikausi alkaa lokakuussa 2025 ja päättyy helmikuussa 2026.

11 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

11.1 Omaisuuden suoja, sopimusvapaus ja elinkeinovapaus

11.1.1 Johdanto

Esityksen sisältävät lakiehdotukset ovat merkityksellisiä perustuslaissa turvattujen omaisuuden suojan ja elinkeinovapauden kannalta. Perustuslain 15 §:n 1 momentin mukaan jokaisen omaisuus on turvattu. Sopimusvapauden on katsottu saavan suojaa omaisuuden suoja koskevan säännöksen kautta (ks. HE 309/1993 vp, s. 62). Elinkeinovapautta koskevan perustuslain 18 §:n 1 momentin mukaan jokaisella on oikeus lain mukaan hankkia toimeentulonsa valitsemallaan työllä, ammatilla ja elinkeinolla.

Luottojen kysyntäpohjaiset rajoitukset kohdistuvat sopimusosapuolina olevien velkojan ja velallisen omaisuuden suojaan puuttumalla kummankin perustuslailla suojattuun vapauteen käyttää omaisuuttaan parhaaksi katsomallaan tavalla. Näin ne kaventavat sopimusvapautta ehdotettujen säännösten tarkoittamista velkasuhteista sovittaessa. Elinkeinovapauden näkökulmasta rajoitukset kaventavat luottolaitosten ja muiden luotonantajien mahdollisuuksia harjoittaa elinkeinoaan parhaaksi katsomallaan tavalla.

Esityksen 1. ja 2. lakiehdotuksiin sisältyvät säännökset rajaavat asuntovakuudellisen kuluttajaluoton määrää enimmäisluototussuhteella. Esityksen 3. lakiehdotuksella rajoitetaan asuntoluoton enimmäistakaisinmaksuaika lähtökohtaisesti 35 vuoteen. Lisäksi esityksen 1 ja 2. lakiehdotuksella rajoitetaan asuntoyhteisöille myönnettävien luottojen määrää.

Perustuslakivaliokunta on aiemmin tulkinnut lausuntokäytännössään, että omaisuuden suoja on hyväksyttävää rajoittaa pysyvän ylivelkaantumisen estämiseksi ja ylivelkaantumiseen liittyvien haittojen vähentämiseksi (PeVL 28/2012 vp s.3, PeVL 42/2006 vp s. 4, PeVL 12/2002 vp s. 2 ja PeVL 5/2002 vp s. 2). Valiokunta on myös linjannut perusteluissaan, että elinikäinen tai kohtuuttoman pitkäkestoinen ulosotto voi oleellisesti heikentää sen kohteena olevan henkilön mahdollisuuksia elää ihmisarvoista elämää (PeVL 12/2002 vp, s. 2).

Perustuslakivaliokunta on linjannut lausuntokäytännössään, että ylivelkaantumisen estäminen ja ylivelkaantumiseen liittyvien haittojen vähentäminen ovat hyväksyttäviä perusteita myös elinkeinovapauden rajoittamiselle (PeVL 28/2012 vp, s. 3). Perustuslakivaliokunta on myös todennut rahoitusmarkkinoiden vakauden turvaamisen ja asiakkaiden suojan olevan hyväksyttäviä perusteita elinkeinovapauden puuttumiselle (PeVL 7/2009 vp, s. 3).

Perusoikeuksien rajoituskriteeristö määrittää, ovatko rajoitukset perustuslain mukaisia. Tässä yhteydessä merkityksellistä on, ovatko rajoitukset painavan yhteiskunnallisen tarpeen vaatimia,

³⁴ [Ympäristöministeriö: Selvitysryhmä asumisen ja rakentamisen rahoituksen kehittämiseksi](#)

onko niille olemassa perusoikeusjärjestelmän kokonaisuuden kannalta hyväksyttävät perusteet ja ovatko ne välttämättömiä hyväksyttävän tavoitteen saavuttamiseksi ja muutenkin oikeasuhtaisia. Lisäksi rajoitusten tulee olla luonteeltaan täsmällisiä ja tarkkarajaisia.

Esitys sisältää edellä mainittuja välineitä, joilla voidaan osaltaan hillitä kotitalouksien kokonaisvelkaantumista. Liiallinen velkaantuminen vaikeuttaa sekä kotitalouksien että kansantalouden kykyä selviytyä taloudellisista häiriötilanteista ja laskusuhdanteista, joten rajoite on painavan yhteiskunnallisen tarpeen tukema. Talouden häiriötilanteilla voi myös olla huomattavan kielteisiä vaikutuksia mahdollisuuksiin harjoittaa elinkeinotoimintaa. Liiallisen velkaantumisen on todettu voimistavan talouskriisien vaikutuksia, ja velkaantumisen rajoittamisella arvioidaan pystyttävän ennaltaehkäisemään tätä ilmiötä. Rajoituksia voi siis pitää välttämättöminä rahoitusmarkkinoiden vakauden turvaamiseksi. Vakaat markkinat edistävät elinkeinotoiminnan myös elinkeinonharjoittajien mahdollisuuksia harjoittaa liiketoimintaansa vakaassa ja turvatussa ympäristössä. Välineet ovat oikeasuhtaisia, sillä ne asettavat sovittavissa oleville luottoehdoille ylärajan, jonka puitteissa ehdoista sopiminen on mahdollista. Näin vaikutukset kohdistuisivat etenkin niihin kotitalouksiin, joiden riski velkaantua kokonaistalouden kannalta haitallisina luottoehdoin on suurin. Sen sijaan kokonaistalouden kannalta vähemmän haitallisia luotonmyöntökäytäntöjä ei rajoiteta. Rajoitteet eivät siis estä elinkeinotoiminnan harjoittamista, vaan luovat edellytykset kestäväälle toiminnalle. Tämä puoltaa niiden arvioimista oikeasuhtaisiksi.

11.1.2 Enimmäisluototussuhde

Ehdotettua enimmäisluototussuhdetta puoltaa etenkin rahoitusmarkkinoiden vakauden turvaaminen. Perustuslakivaliokunta on katsonut omaisuudensuojan rajoitusten yhteydessä, että perusoikeusjärjestelmän kannalta hyväksyttävien rahoitusmarkkinoiden vakauden turvaavien perusteiden puoltavan sääntelyä. Rahoitusmarkkinoiden vakaa ja häiriötön toiminta tukee osaltaan myös asiakkaansuojaa (esim. PeVL 7/2009 vp, s. 3 ja PeVL 43/2004 vp, s. 2/I). Rajoitus on välttämätön, jotta rahoitusmarkkinoiden epävakautta aiheuttaviin toimiin voidaan puuttua ennen kuin ne muodostavat järjestelmätason riskin, joka voi purkautua talouskriisinä. Sopimusvapautteen vähemmän puuttuvien keinojen ei voida katsoa olevan riittäviä, koska niillä ei voida puuttua yhtä tehokkaasti rahoitusmarkkinoiden vakautta uhkaaviin riskeihin.

Enimmäisluototussuhde on luonteeltaan välttämättömäksi katsottava keino, jolla voidaan tehokkaasti hillitä asuntomarkkinoiden ylikuumenemista, kotitalouksien velkaantuneisuuden kasvua sekä luottolaitosten asuntoluotonantoon liittyviä riskejä noususuhdanteessa. Rajoitteen tehokkuutta parantaa Finanssivalvonnan mahdollisuus muuttaa rajaa talouden suhdanteen mukaan. Rajoite ei mene pidemmälle kuin on perusteltua perusoikeusjärjestelmän näkökulmasta, joten rajoite täyttää oikeasuhtaisuuden vaatimukset. Säännös on luonteeltaan täsmällinen, koska se perustuu selkeisiin prosentuaalisiin arvoihin. Viranomaisen harkintavalta on sidottu säännöksessä tarkkoihin rajoihin.

11.1.3 Enimmäistakaisinmaksuaika

Ehdotetut enimmäistakaisinmaksuajan rajoitteet turvaavat myös rahoitusmarkkinoiden vakautta ja sitä kautta asiakkaansuojaa. Ne ovat myös yhdenmukaisia perustuslakivaliokunnan tunnustamien ylivelkaantumisen ehkäisyyn liittyvien tavoitteiden kanssa. Ehdotetut rajoitteet ovat välttämättömiä, jotta laina-aikojen pitenemisestä aiheutuvalle velkaantumisen kasvulle voidaan asettaa takaraja. Liiallinen velkaantuminen kasvattaa kotitalouksien alttiutta talouden häiriötilanteille, joten rajoite turvaa viime kädessä niiden asemaa. Toimien oikeasuhtaisuutta puoltaa se, ettei niiden arvioida tiukentavan sopimusvapauden piirissä olevia

luotonmyöntökäytäntöjä. Sen sijaan rajoitteet muodostavat luotonannolle ennakoitavissa olevan takarajan, jonka rajoittava vaikutus vahvistuu vasta pidemmällä aikavälillä.

Enimmäistakaisinmaksuajan rajoite asettaisi takarajan sille, kuinka pitkälle laina-aikoja voi pidentää. Enimmäistakaisinmaksuajan mitoitus mahdollistaa pitkälti nykyiset luottokäytännöt, mutta estää laina-aikojen pidentymisen epäterveelle tasolle. Rajoite ei siis puutu elinkeinovapauteen enempää kuin on tarpeellista takarajan asettamiseksi velkaantumisen kasvulle. Tämä puoltaa osaltaan rajoitteen oikeasuhtaisuutta. Sääntely on tarkkarajaista ja täsmällistä, sillä säännös sisältää yksiselitteisen enimmäisajan luotonmaksulle sekä tarkasti määritetyt rajat poikkeusmahdollisuuksille.

11.1.4 Taloyhtiölainarajoitteet

Asuntoyhteisöille myönnettävän luoton määrän rajaaminen on perusteltua etenkin ylivelkaantumisen ja siihen liittyvien haittojen estämiseksi. Kuluttajien suojaamista velkaantumiselta on pidetty hyväksyttävänä perusteena omaisuudensuojaa ja elinkeinovapautta rajoittavalle sääntelylle esimerkiksi valiokunnan lausunnossa PeVL 28/2012 vp. Sääntely on välttämätöntä kuluttajien suojaamiseksi. Asuntoyhteisöluottoihin ei kohdistu kuluttajaluottojen kaltaista sääntelyä, joten niihin liittyvät riskit ovat korkeammat kuin henkilökohtaisiin lainoihin liittyvät. Asuntoyhteisölainojen kautta tapahtuvaan velkaantumiseen ei ole mahdollista puuttua vähemmän rajoittavin keinoin. Sopimusvapauden rajoitukset on määritelty selkeästi säännöksissä, joten niiden voidaan katsoa olevan luonteeltaan täsmällisiä ja tarkkarajaisia.

Suuret yhtiölainaosuudet ovat omiaan hämärtämään kotitalouksien kuvaa velkaantumisestaan. Myös huomattava osuus kotitalouksien velkaantumisesta tapahtuu taloyhtiölainojen kautta. Taloyhtiölainoihin liittyy riski suuren velkavivun käytöstä, mikä on omiaan lisäämään asuntomarkkinoiden ja rakentamisen syklisyyttä. Lisäksi ongelmia aiheutuu tilanteissa, joissa osakkaiden maksukyvyttömyys lisää muiden osakkaiden maksuvelvoitteita. Edellä mainitut painavat yhteiskunnalliset intressit puoltavat elinkeinovapauden rajoittamista siten, että taloyhtiölainojen määrää, enimmäistakaisinmaksuaikaa sekä lyhennysvapaita rajataan velkaantumisen hillitsemiseksi. Oikeasuhtaisuusvaatimuksen kannalta on merkittävää, että taloyhtiölainojen käyttöä ei estetä kokonaan, vaan asuntoyhteisöjen velkaantumiselle asetetaan liiallista velkaantumista ehkäisevät rajat. Velan määrän rajoittaminen rakennusvaiheessa suojaa ylivelkaantumiselta erityisesti taloyhtiön osakkaita, jotka vastaavat viimekädessä luottojen takaisinmaksusta. Asuntoyhteisöluottoja koskevista rajoituksista säännellään yksityiskohtaisesti ja tarkkarajaisesti prosenttiluvuin.

11.1.5 Johtopäätökset

Perustuslakivaliokunnan mukaan perusteltujen odotusten suojaan kuuluu oikeus luottaa sopimussuhteen kannalta olennaisia oikeuksia ja velvollisuuksia sääntelevän lainsäädännön pysyvyyteen siten, että tällaisia seikkoja ei voida säännellä tavalla, joka kohtuuttomasti heikentäisi sopimusosapuolten oikeusasemaa (PeVL 42/2006 vp, s. 4, PeVL 21/2004 vp, s. 3 ja PeVL 33/2002 vp, s. 3). Ehdotettujen sääntelymuutosten katsotaan vaikuttavan sopimusosapuolten oikeusasemaan hyvin rajallisesti verrattuna voimassa oleviin rajoitteisiin. Perusoikeusnäkökulmasta kyse ei ole sopimusvapauden heikentämisestä, vaan pikemminkin vahvistamisesta.

Aiemmat enimmäisluototussuhdetta, enimmäistakaisinmaksuaikaa ja taloyhtiöiden lainarajoitteita koskevat säännökset on hyväksytty tavanomaisessa lainsäätämisyjärjestyksessä. Nyt ehdotettavat muutokset eivät merkitse omaisuudensuojan, sopimusvapauden tai elinkeinovapauden näkökulmasta uudenlaisia rajoituksia verrattuna voimassa olevaan

sääntelyyn. Yleisesti ottaen ehdotetut muutokset lisäävät nykysääntelyyn jouston mahdollisuuksia. Voidaankin todeta, että sääntelyyn ehdotettavilla muutoksilla omaisuudensuojan, sopimusvapauden ja elinkeinovapauden alaa pikemminkin laajennetaan niiden kaventamisen sijaan.

11.1.6 Muut ehdotukset

Elinkeinovapauden näkökulmasta merkitystä on myös esityksen 4. lakiehdotukseen sisältyvällä muutoksella. Rahoitusmarkkinalainsäädäntö sisältää merkittäviä lakiin perustuvia rajoituksia elinkeinovapauteen. Lainsäädännön tarkoituksena on suojata yritysten asiakkaiden etuja sekä turvata rahoitusvakaus ja yleinen luottamus finanssimarkkinoiden toimintaan. Lainsäädäntö edellyttää, että finanssipalveluja tarjoavat yritykset ja finanssipalvelujen perusjärjestelmiä ylläpitävät tahot hankkivat etukäteen luvan toiminnan harjoittamiseen. Toimiluvan varaista toimintaa ja sen järjestämistä myös säännellään yksityiskohtaisemmin. Näin voidaan varmistua siitä, että yrityksellä on jo alusta alkaen riittävät edellytykset lain vaatimukset täyttävään toimintaan. Lisäksi on tärkeää, että yritysten toimintaa sääntelevä lainsäädäntö ja julkinen valvonta turvaavat rahoitusvälineiden kaupankäynnin järjestämisen avoimella ja luotettavalla tavalla.

Perustuslakivaliokunta on lausunnoissaan pitänyt elinkeinovapautta perustuslain mukaisena pääsääntönä. Elinkeinotoiminnan luvanvaraistamista on pidetty poikkeuksellisesti mahdollisena tärkeiden ja vahvojen yhteiskunnallisten etujen sitä puoltaessa (esimerkiksi PeVL 15/2008, PeVL 9/2005 ja PeVL 45/2001). Nyt ehdotetulla merkittävän vertailuarvon hallinnoijan toimilupa- ja rekisteröintivelvollisuudella voidaan katsoa puututtavan elinkeinonharjoittamisen vapauteen rajoittavasti. Muutoksille on kuitenkin olemassa tärkeät ja vahvat yhteiskunnalliset syyt, kuten edellä on todettu. Ehdotettu sääntely myös täyttää perusoikeutta rajoittavalta lailta vaadittavat yleiset edellytykset. Ehdotetut elinkeinovapauden rajoitukset ovat muun muassa täsmällisiä ja tarkkarajaisia.

11.2 Asetuksenantovaltuudet

Perustuslain 80 §:n 1 momentin mukaan asetuksia voidaan antaa vain laissa säädetyn valtuuden nojalla. Kuitenkin lailla on säädettävä yksilön oikeuksien ja velvollisuuksien perusteista sekä asioista, jotka perustuslain mukaan muuten kuuluvat lain alaan. Perustuslain mukainen pääsääntö on, että jos asetuksen antajasta ei ole erikseen säädetty, antaa asetuksen valtioneuvosto.

Asetuksenantovaltaa ei voida antaa asioissa, joista perustuslain mukaan on säädettävä lailla. Tästä seuraa, että lakiin otettava asetuksenantovaltuus on laadittava niin, että valtuuden sisältö selvästi ilmenee laista ja että se rajataan riittävän tarkasti (PeVL 26/2017 vp, s. 26). Olennaista on, että säänneltävästä asiasta on riittävät perussäännökset laissa ja että valtuus on syytä sijoittaa pääsääntöisesti lain asianomaisen perussäännöksen yhteyteen (ks. PeVL 10/2016 vp, s. 5 ja PeVL 49/2014 vp, s. 6).

Esityksen 1. ja 2. lakiehdotus sisältävät asetuksenantovaltuuksia, joiden nojalla olisi mahdollista antaa valtioneuvoston asetus eräistä asuntoyhteisöluottoja koskevista rajoituksista. Asetuksenantovaltuudet koskevat kolmea asuntoyhteisöluottoja koskevaa raja-arvoa: luoton enimmäismäärää, lyhennysvapaiden pituutta ja luoton enimmäistakaisinmaksuaikaa. Näin valtuuksien sisältö ilmenee selkeästi laista. Valtuudet on lisäksi rajattu siten, että tarkemmat raja-arvot on mahdollista antaa vain lainsäädännöllä tarkemmin määriteltujen puitteiden sisällä. Tästä syystä valtuuksien voi katsoa olevan riittävän tarkkarajaisia. Valtuudet on myös sijoitettu perustuslakivaliokunnan suosittelemalla tavalla lain asianomaisten perussäännösten yhteyteen.

11.3 Hallinnolliset seuraamukset

Perustuslain 21 §:n mukaan jokaisella on oikeus saada asiansa käsiteltyksi asianmukaisesti ja ilman aiheetonta viivytystä lain mukaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa tai muussa viranomaisessa sekä oikeus saada oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan koskeva päätös tuomioistuimen tai muun riippumattoman lainkäyttöelimen käsiteltäväksi. Käsittelyn julkisuus sekä oikeus tulla kuulluksi, saada perusteltu päätös ja hakea muutosta samoin kuin muut oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin ja hyvän hallinnon takeet turvataan lailla. Perustuslakivaliokunnan vakiintuneen tulkinnan mukaan seuraamusmaksut eivät ole perustuslain 81 §:n mielessä sen paremmin veroja kuin maksujakaan, vaan lainvastaisesta teosta määrättäviä sanktioluonteisia hallinnollisia seuraamuksia. Valiokunta on asiallisesti rinnastanut rangaistusluonteisen taloudellisen seuraamuksen rikosoikeudelliseen seuraamukseen (PeVL 37/2021 vp, s 15–18, PeVL 14/2013 vp, PeVL 17/2012 vp, PeVL 9/2012 vp, s. 2, PeVL 55/2005 vp, s. 2 ja PeVL 32/2005 vp, s. 2). Hallinnollisen seuraamuksen yleisistä perusteista on säädettävä perustuslain 2 §:n 3 momentin edellyttämällä tavalla lailla, koska sen määrittämiseen sisältyy julkisen vallan käyttöä. Valiokunta on myös katsonut, että kyse on merkittävästä julkisen vallan käytöstä.

Laissa on täsmällisesti ja selkeästi säädettävä maksuvelvollisuuden ja maksun suuruuden perusteista sekä maksuvelvollisen oikeusturvasta samoin kuin lain täytäntöönpanon perusteista (PeVL 14/2013 vp, PeVL 17/2012 vp, PeVL 9/2012 vp, s. 2, PeVL 57/2010 vp, s. 2, PeVL 55/2005 vp, s. 2 ja PeVL 32/2005 vp, s. 2–3). Vaikka perustuslain 8 §:n rikosoikeudellisen laillisuusperiaatteen täsmällisyysvaatimus ei sellaisenaan kohdistu hallinnollisten seuraamusten sääntelyyn, ei tarkkuuden yleistä vaatimusta kuitenkaan voida tällaisen sääntelyn yhteydessä sivuuttaa (PeVL 37/2021 vp, PeVL 14/2013 vp, PeVL 17/2012 vp, PeVL 9/2012 vp, s. 2, PeVL 57/2010 vp, s. 2 ja PeVL 74/2002 vp, s. 5). Lisäksi säännösten on täytettävä sanktioiden oikeasuhtaisuuteen liittyvät vaatimukset (PeVL 28/2014 vp, PeVL 15/2014 vp). Hallinnollisten sanktioiden osalta on vielä huomattava, etteivät ne saa menettelynsä puolesta muodostua perustuslain 21 §:ssä tarkoitetun syyttömyysolettaman vastaisiksi eivätkä ne voi myöskään perustua puhtaasti käännettyyn todistustaakkaan taikka ankaraan objektiiviseen vastuuseen (ks. myös PeVL 32/2005 vp, s. 3 ja PeVL 4/2004 vp, s. 7–8).

Vertailuarvon hallinnoijan toiminnan luotettavuudella voi olla laajoja vaikutuksia rahoituspalvelujen ja rahoitustuotteiden tarjoajien toimintaan. Vertailuarvoja käytetään laajasti muun muassa rahastojen sijoitustoiminnan arvioinnissa sekä sijoituskohteiden kuvaajana. On tärkeää, että vertailuarvon oikeellisuuteen voidaan luottaa sekä palvelun tarjoajien että sijoittajien näkökulmasta. Rahoitusmarkkinoiden luotettavan toiminnan kannalta on perusteltua, että tällaisen toiminnan harjoittaja noudattaa toimilupa- ja rekisteröintivelvoitteita ja että velvoitteiden noudattamista tehostetaan sanktiolla. Seuraamusmaksun määrä on EU:n vertailuarvoasetuksen 42 artiklan 1 ja 2 kohdassa määrätty vastaavalle tasolle kuin voimassa olevassa asetuksessa on säädetty kriittisten, merkittävien ja muiden kuin merkittävien vertailuarvojen velvoitteiden noudattamisesta. Ehdotettu seuraamusmaksu on siten oikeasuhtainen ja välttämätön sen varmistamiseksi, että toimijat noudattavat EU:n vertailuarvoasetuksen velvoitteita.

Edellä esitetyistä syistä lakiehdotukset täyttävät perustuslain asettamat vaatimukset ja lakiehdotukset voidaan käsitellä tavallisessa lainsäätämisyksessä.

Ponsi

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki

luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 ja 11 a §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan luottolaitostoiminnasta annetun lain (610/2014) 15 luvun 11 §:n 3 momentti ja 11 a §,
sellaisina kuin ne ovat laissa 183/2023, sekä
lisätään 15 luvun 11 §:ään, sellaisena kuin se on laissa 183/2023, uusi 4 momentti, jolloin nykyinen 4 ja 5 momentti siirtyvät 5 ja 6 momentiksi, seuraavasti:

15 luku

Menettelytavat asiakasliiketoiminnassa

11 §

Enimmäisluototussuhde

Finanssivalvonta voi rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellisen kasvun rajoittamiseksi päättää alentaa 2 momentissa säädettyjä luoton enimmäismääriä enintään 10 prosenttiyksiköllä. Finanssivalvonta voi asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi päättää nostaa 2 momentissa säädettyä luoton enimmäismäärää muun kuin ensiasunnon hankintaa varten otetun luoton osalta enintään 5 prosenttiyksiköllä. Finanssivalvonta voi myös rajoittaa muiden vakuuksien kuin esinevakuuksien huomioon ottamista luototussuhdetta laskettaessa, jos se on tarpeen tässä momentissa tarkoitettujen riskien hallitsemiseksi.

Finanssivalvonnan on vähintään vuosittain tehtävä päätös 3 momentin nojalla tehdyn päätöksen muuttamisesta tai voimassaolon jatkamisesta. Finanssivalvonnan on internetsivustollaan julkistettava periaatteet, joita se noudattaa mainitun momentin soveltamisedellytysten arvioinnissa. Päätöksen valmisteluun sovelletaan, mitä 10 luvun 4 §:ssä säädetään muuttuvaa lisäpääomavaatimusta koskevan päätöksen valmistelusta lukuun ottamatta mainitun pykälän 2 momentissa säädettyä määräaikaa.

11 a §

Asuntoyhteisöluottoja koskevat rajoitukset

Luottolaitos saa myöntää asunto-osakeyhtiölle luottoa asuntokauppalain (843/1994) 1 luvun 5 §:ssä tarkoitetussa rakentamisvaiheessa enintään määrän, joka vastaa 60 prosenttia myytäväksi tarjottavien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta. Valtioneuvoston asetuksella voidaan kuitenkin korottaa edellä tarkoitettua määrää enintään 10 prosenttiyksiköllä.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua luottoa koskeva sopimus ei saa sisältää ehtoja, joiden mukaan velan pääomaa ei lyhennetä säännöllisesti viiden ensimmäisen vuoden aikana siitä, kun rakentamisvaihe on päättynyt asuntokauppalain 1 luvun 5 §:n 2 momentin mukaisesti. Luottosopimuksessa saadaan kuitenkin sopia:

1) lyhennysvapaasta tai velan pääoman säännöllistä lyhennystä pienemmistä maksueristä rakentamisvaiheen päättymisestä lukien enintään 12 kalenterikuukauden ajan tai valtioneuvoston asetuksella säädetyn ajan, kuitenkin enintään 24 kalenterikuukautta rakentamisvaiheen päättymisestä lukien;

2) tilapäisistä maksujärjestelyistä, jotka ovat välttämättömiä asunto-osakeyhtiön maksuvalmiuden turvaamiseksi.

Lisäksi 1 momentissa tarkoitetun luoton takaisinmaksuaika saa olla enintään 30 vuotta luoton nostamispäivästä tai, jos luotto nostetaan erissä, viimeisestä erästä, kuitenkin viimeistään rakentamisvaiheen päättymisestä lukien. Valtioneuvoston asetuksella voidaan pidentää edellä tarkoitettua takaisinmaksuaikaa enintään viidellä vuodella. Luottolaitos saa kuitenkin 10 prosentin osuudessa asuntoyhteisöluottojen luotonannon kokonaismäärästä kullakin vuosineljännesjaksolla poiketa enimmäistakaisinmaksuajasta. Talletuspankkien yhteenliittymästä annetussa laissa tarkoitettuun yhteenliittymään kuuluvien jäsenluottolaitosten osalta prosenttiosuus lasketaan yhteenliittymän tasolla.

Mitä tässä pykälässä säädetään asunto-osakeyhtiöstä ja asunto-osakkeesta, koskee myös muuta asuntoyhteisöä ja asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavaa yhteisöosuutta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

2.

Laki

eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain 14 ja 15 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain (186/2023) 14 §:n 3 momentti ja 15 § sekä
lisätään 14 §:ään uusi 4 momentti, jolloin nykyinen 4 ja 5 momentti siirtyvät 5 ja 6 momentiksi, seuraavasti:

14 §

Enimmäisluototussuhde

Finanssivalvonta voi rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellisen kasvun rajoittamiseksi päättää alentaa 2 momentissa säädettyjä luoton enimmäismääriä enintään 10 prosenttiyksiköllä. Finanssivalvonta voi asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi päättää nostaa edellä 2 momentissa säädettyä luoton enimmäismäärää muun kuin ensiasunnon hankintaa varten otetun luoton osalta enintään 5 prosenttiyksiköllä. Finanssivalvonta voi myös rajoittaa muiden vakuuksien kuin esinevakuuksien huomioon ottamista luototussuhdetta laskettaessa, jos se on tarpeen tässä momentissa tarkoitettujen riskien hallitsemiseksi.

Finanssivalvonnan on vähintään vuosittain tehtävä päätös 3 momentin nojalla tehdyn päätöksen muuttamisesta tai voimassaolon jatkamisesta. Finanssivalvonnan on internetsivustollaan julkistettava periaatteet, joita se noudattaa mainitun momentin

soveltamisedellytysten arvioinnissa. Päätöksen valmisteluun sovelletaan, mitä luottolaitostoiminnasta annetun lain 10 luvun 4 §:ssä säädetään muuttuvaa lisäpääomavaatimusta koskevan päätöksen valmistelusta lukuun ottamatta mainitun pykälän 2 momentissa säädettyä määräaika.

15 §

Asuntoyhteisöluottoja koskevat rajoitukset

Luotonantaja saa myöntää asunto-osakeyhtiölle luottoa asuntokauppalain (843/1994) 1 luvun 5 §:ssä tarkoitetussa rakentamisvaiheessa enintään määrän, joka vastaa 60 prosenttia myytäväksi tarjottavien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta. Valtioneuvoston asetuksella voidaan kuitenkin korottaa edellä tarkoitettua määrää enintään 10 prosenttiyksiköllä.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua luottoa koskeva sopimus ei saa sisältää ehtoja, joiden mukaan velan pääomaa ei lyhennetä säännöllisesti viiden ensimmäisen vuoden aikana siitä, kun rakentamisvaihe on päättynyt asuntokauppalain 1 luvun 5 §:n 2 momentin mukaisesti. Luottosopimuksessa saadaan kuitenkin sopia:

1) lyhennysvapaasta tai velan pääoman säännöllistä lyhennystä pienemmistä maksueristä rakentamisvaiheen päättymisestä lukien enintään 12 kalenterikuukauden ajan tai valtioneuvoston asetuksella säädetyn ajan, kuitenkin enintään 24 kalenterikuukautta rakentamisvaiheen päättymisestä lukien;

2) tilapäisistä maksujärjestelyistä, jotka ovat välttämättömiä asunto-osakeyhtiön maksuvalmiuden turvaamiseksi.

Lisäksi 1 momentissa tarkoitetun luoton takaisinmaksuaika saa olla enintään 30 vuotta luoton nostamispäivästä tai, jos luotto nostetaan erissä, viimeisestä erästä, kuitenkin viimeistään rakentamisvaiheen päättymisestä lukien. Valtioneuvoston asetuksella voidaan pidentää edellä tarkoitettua takaisinmaksuaikaa enintään viidellä vuodella. Luotonantaja saa kuitenkin 10 prosentin osuudessa asuntoyhteisöluottojen luotonannon kokonaismäärästä kullakin vuosineljännesjaksolla poiketa enimmäistakaisinmaksuajasta.

Mitä tässä pykälässä säädetään asunto-osakeyhtiöstä ja asunto-osakkeesta, koskee myös muuta asuntoyhteisöä ja asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavaa yhteisöosuutta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

3.

Laki

kuluttajansuojalain 7 a luvun 14 a §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kuluttajansuojalain (38/1978) 7 a luvun 14 a §,
sellaisena kuin se on laissa 188/2023, seuraavasti:

7 a luku

Asunto-omaisuuteen liittyvät kuluttajaluotot

14 a §

Asuntoluoton enimmäistakaisinmaksuaika

Luotonantaja ei saa käyttää asuntoluottosopimuksessa ehtoja, joiden perusteella luoton takaisinmaksuaika luoton myöntöhetkellä muodostuu pidemmäksi kuin 35 vuotta luoton nostamispäivästä lukien. Luotonantaja saa kuitenkin 10 prosentin osuudessa asuntoluottojen luotonannon kokonaismäärästä kullakin vuosineljännesjaksolla poiketa enimmäistakaisinmaksuajasta. Talletuspankkien yhteenliittymästä annetussa laissa (599/2010) tarkoitettuun yhteenliittymään kuuluvien jäsenluottolaitosten osalta prosenttiosuus lasketaan yhteenliittymän tasolla.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

4.

Laki

Finanssivalvonnasta annetun lain 40 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan Finanssivalvonnasta annetun lain (878/2008) 40 §:n 2 momentin 6 kohta, sellaisena kuin se on laissa 599/2021, seuraavasti:

40 §

Seuraamusmaksu

Seuraamusmaksu määrätään myös sille, joka tahallaan tai huolimattomuudesta laiminlyö tai rikkoo:

6) vertailuarvoasetuksen 4–16 artiklan säännöksiä vertailuarvojen koskemattomuudesta ja luotettavuudesta, 19 a–19 c artiklan säännöksiä Euroopan unionin ilmastosiirtymää koskevista vertailuarvoista ja Euroopan unionin Pariisin sopimuksen mukaisista vertailuarvoista, 21, 22, 23, 24, 24 a, 25 ja 26 artiklan säännöksiä kriittisistä, merkittävistä sekä muista kuin merkittävistä vertailuarvoista, 27 artiklan säännöksiä vertailuarvoselvityksestä, 28 artiklan säännöksiä vertailuarvon muutoksista ja lakkaamisesta, 29 artiklan säännöksiä vertailuarvon käytöstä sekä 34 artiklan säännöksiä hallinnoijan toimiluvasta ja rekisteröinnistä;

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Helsingissä 11.12.2025

Pääministeri

Petteri Orpo

Elinkeinoministeri Sakari Puisto

1.

Laki

luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 ja 11 a §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan luottolaitostoiminnasta annetun lain (610/2014) 15 luvun 11 §:n 3 momentti ja 11 a §, sellaisina kuin ne ovat laissa 183/2023, sekä
lisätään 15 luvun 11 §:ään, sellaisena kuin se on laissa 183/2023, uusi 4 momentti, jolloin nykyinen 4 ja 5 momentti siirtyvät 5 ja 6 momentiksi, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

15 luku

15 luku

Menettelytavat asiakasliiketoiminnassa

Menettelytavat asiakasliiketoiminnassa

11 §

11 §

Enimmäisluototussuhde

Enimmäisluototussuhde

Finanssivalvonta voi rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellisen kasvun rajoittamiseksi päättää alentaa edellä 2 momentissa säädettyjä luoton enimmäismääriä enintään 10 prosenttiyksiköllä. Finanssivalvonta voi myös rajoittaa muiden vakuuksien kuin esinevakuuksien huomioon ottamista luototussuhdetta laskettaessa, jos se on tarpeen tässä momentissa tarkoitettujen riskien hallitsemiseksi. Finanssivalvonnan on vähintään vuosittain tehtävä päätös tämän momentin nojalla tehdyn päätöksen muuttamisesta tai voimassaolon jatkamisesta. Finanssivalvonnan on internetsivustollaan julkistettava periaatteet, joita se noudattaa tämän momentin soveltamisedellytysten arvioinnissa. Päätöksen valmisteluun sovelletaan, mitä 10 luvun 4 §:ssä säädetään muuttuvaa lisäpääomavaatimusta koskevan päätöksen valmistelusta lukuun ottamatta

Finanssivalvonta voi rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellisen kasvun rajoittamiseksi päättää alentaa 2 momentissa säädettyjä luoton enimmäismääriä enintään 10 prosenttiyksiköllä. Finanssivalvonta voi *asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi päättää nostaa 2 momentissa säädettyä luoton enimmäismäärää muun kuin ensiasunnon hankintaa varten otetun luoton osalta enintään 5 prosenttiyksiköllä*. Finanssivalvonta voi myös rajoittaa muiden vakuuksien kuin esinevakuuksien huomioon ottamista luototussuhdetta laskettaessa, jos se on tarpeen tässä momentissa tarkoitettujen riskien hallitsemiseksi.

Finanssivalvonnan on vähintään vuosittain tehtävä päätös 3 momentin nojalla tehdyn päätöksen muuttamisesta tai voimassaolon jatkamisesta. Finanssivalvonnan on internetsivustollaan julkistettava periaatteet, joita se noudattaa *mainitun* momentin soveltamisedellytysten arvioinnissa.

mainitun pykälän 2 momentissa säädettyä määräaika.

Päätöksen valmisteluun sovelletaan, mitä 10 luvun 4 §:ssä säädetään muuttuvaa lisäpääomavaatimusta koskevan päätöksen valmistelusta lukuun ottamatta mainitun pykälän 2 momentissa säädettyä määräaika.

11 a §

Asuntoyhteisöluottoja koskevat rajoitukset

Luottolaitos saa myöntää asunto-osakeyhtiölle luottoa asuntokauppalain (843/1994) 1 luvun 5 §:ssä tarkoitetussa rakentamisvaiheessa enintään määrän, joka vastaa 60 prosenttia myytäväksi tarjottavien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua luottoa koskeva sopimus ei saa sisältää ehtoja, joiden mukaan velan pääomaa ei lyhennetä säännöllisesti viiden ensimmäisen vuoden aikana siitä, kun rakentamisvaihe on päättynyt asuntokauppalain 1 luvun 5 §:n 2 momentissa tarkoitetulla tavalla. Luottosopimuksessa saadaan kuitenkin sopia:

1) lyhennysvapaasta tai velan pääoman säännöllistä lyhennystä pienemmistä maksueristä rakentamisvaiheen päättymisestä lukien enintään 12 kalenterikuukauden ajan;

2) tilapäisistä maksujärjestelyistä, jotka ovat välttämättömiä asunto-osakeyhtiön maksuvalmiuden turvaamiseksi.

Lisäksi 1 momentissa tarkoitettun luoton takaisinmaksuaika saa olla enintään 30 vuotta luoton nostamispäivästä tai, jos luotto nostetaan erissä, viimeisestä erästä, kuitenkin viimeistään rakentamisvaiheen päättymisestä lukien. Luottolaitos saa kuitenkin 10 prosentin osuudessa asuntoyhteisöluottojen luotonannon kokonaismäärästä kullakin

11 a §

Asuntoyhteisöluottoja koskevat rajoitukset

Luottolaitos saa myöntää asunto-osakeyhtiölle luottoa asuntokauppalain (843/1994) 1 luvun 5 §:ssä tarkoitetussa rakentamisvaiheessa enintään määrän, joka vastaa 60 prosenttia myytäväksi tarjottavien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta. *Valtioneuvoston asetuksella voidaan kuitenkin korottaa edellä tarkoitettua määrää enintään 10 prosenttiyksiköllä.*

Edellä 1 momentissa tarkoitettua luottoa koskeva sopimus ei saa sisältää ehtoja, joiden mukaan velan pääomaa ei lyhennetä säännöllisesti viiden ensimmäisen vuoden aikana siitä, kun rakentamisvaihe on päättynyt asuntokauppalain 1 luvun 5 §:n 2 *momentin mukaisesti*. Luottosopimuksessa saadaan kuitenkin sopia:

1) lyhennysvapaasta tai velan pääoman säännöllistä lyhennystä pienemmistä maksueristä rakentamisvaiheen päättymisestä lukien enintään 12 kalenterikuukauden ajan, *tai valtioneuvoston asetuksella säädetyn ajan, kuitenkin enintään 24 kalenterikuukautta rakentamisvaiheen päättymisestä lukien;*

2) tilapäisistä maksujärjestelyistä, jotka ovat välttämättömiä asunto-osakeyhtiön maksuvalmiuden turvaamiseksi.

Lisäksi 1 momentissa tarkoitettun luoton takaisinmaksuaika saa olla enintään 30 vuotta luoton nostamispäivästä tai, jos luotto nostetaan erissä, viimeisestä erästä, kuitenkin viimeistään rakentamisvaiheen päättymisestä lukien. *Valtioneuvoston asetuksella voidaan kuitenkin pidentää edellä tarkoitettua takaisinmaksuaikaa enintään viidellä*

Voimassa oleva laki

Ehdotus

vuosineljännesjaksolla poiketa
enimmäistakaisin-maksuajasta.
Talletuspankkien yhteenliittymästä annetussa
laissa tarkoitettuun yhteenliittymään
kuuluvien jäsenluottolaitosten osalta
prosenttiosuus lasketaan yhteenliittymän
tasolla.

Mitä tässä pykälässä säädetään asunto-
osakeyhtiöstä ja asunto-osakkeesta, koskee
myös muuta asuntoyhteisöä ja
asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavaa
yhteisöosuutta.

vuodella. Luottolaitos saa kuitenkin 10
prosentin osuudessa asuntoyhteisöluottojen
luotonannon kokonaismäärästä kullakin
vuosineljännesjaksolla poiketa
enimmäistakaisinmaksuajasta.
Talletuspankkien yhteenliittymästä annetussa
laissa tarkoitettuun yhteenliittymään
kuuluvien jäsenluottolaitosten osalta
prosenttiosuus lasketaan yhteenliittymän
tasolla.

Mitä tässä pykälässä säädetään asunto-
osakeyhtiöstä ja asunto-osakkeesta, koskee
myös muuta asuntoyhteisöä ja
asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavaa
yhteisöosuutta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20

..

2.

Laki

eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain 14 ja 15 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain (186/2023)
14 §:n 3 momentti ja 15 § sekä
lisätään 14 §:ään uusi 4 momentti, jolloin nykyinen 4 ja 5 momentti siirtyvät 5 ja 6
momentiksi, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

14 §

14 §

Enimmäisluototussuhde

Enimmäisluototussuhde

Finanssivalvonta voi rahoitusvakauteen
kohdistuvien riskien poikkeuksellisen kasvun
rajoittamiseksi päättää alentaa 2 momentissa
säädettyjä luoton enimmäismääriä enintään 10
prosenttiyksiköllä. Finanssivalvonta voi myös

Finanssivalvonta voi rahoitusvakauteen
kohdistuvien riskien poikkeuksellisen kasvun
rajoittamiseksi päättää alentaa 2 momentissa
säädettyjä luoton enimmäismääriä enintään 10
prosenttiyksiköllä. *Finanssivalvonta voi*

rajoittaa muiden vakuuksien kuin esinevakuuksien huomioon ottamista luototussuhdetta laskettaessa, jos se on tarpeen tässä momentissa tarkoitettujen riskien hallitsemiseksi. Finanssivalvonnan on vähintään vuosittain tehtävä päätös tämän momentin nojalla tehdyn päätöksen muuttamisesta tai voimassaolon jatkamisesta. Finanssivalvonnan on internetsivustollaan julkistettava periaatteet, joita se noudattaa tämän momentin soveltamisedellytysten arvioinnissa. Päätöksen valmisteluun sovelletaan, mitä luottolaitostoiminnasta annetun lain 10 luvun 4 §:ssä säädetään muuttuvaa lisäpääomavaatimusta koskevan päätöksen valmistelusta lukuun ottamatta mainitun pykälän 2 momentissa säädettyä määräaika.

asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi päättää nostaa edellä 2 momentissa säädettyä luoton enimmäismäärää muun kuin ensiasunnon hankintaa varten otetun luoton osalta enintään 5 prosenttiyksiköllä. Finanssivalvonta voi myös rajoittaa muiden vakuuksien kuin esinevakuuksien huomioon ottamista luototussuhdetta laskettaessa, jos se on tarpeen tässä momentissa tarkoitettujen riskien hallitsemiseksi.

Finanssivalvonnan on vähintään vuosittain tehtävä päätös 3 momentin nojalla tehdyn päätöksen muuttamisesta tai voimassaolon jatkamisesta. Finanssivalvonnan on internetsivustollaan julkistettava periaatteet, joita se noudattaa mainitun momentin soveltamisedellytysten arvioinnissa. Päätöksen valmisteluun sovelletaan, mitä luottolaitostoiminnasta annetun lain 10 luvun 4 §:ssä säädetään muuttuvaa lisäpääomavaatimusta koskevan päätöksen valmistelusta lukuun ottamatta mainitun pykälän 2 momentissa säädettyä määräaika.

15 §

Asuntoyhteisöluottoja koskevat rajoitukset

Luotonantaja saa myöntää asunto-osakeyhtiölle luottoa asuntokauppalain (843/1994) 1 luvun 5 §:ssä tarkoitetussa rakentamisvaiheessa enintään määrän, joka vastaa 60 prosenttia myytäväksi tarjottavien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua luottoa koskeva sopimus ei saa sisältää ehtoja, joiden mukaan velan pääomaa ei lyhennetä säännöllisesti viiden ensimmäisen vuoden aikana siitä, kun rakentamisvaihe on päättynyt asuntokauppalain 1 luvun 5 §:n 2 momentissa tarkoitetulla tavalla. Luottosopimuksessa saadaan kuitenkin sopia:

1) lyhennysvapaasta tai velan pääoman säännöllistä lyhennystä pienemmistä

15 §

Asuntoyhteisöluottoja koskevat rajoitukset

Luotonantaja saa myöntää asunto-osakeyhtiölle luottoa asuntokauppalain (843/1994) 1 luvun 5 §:ssä tarkoitetussa rakentamisvaiheessa enintään määrän, joka vastaa 60 prosenttia myytäväksi tarjottavien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta. Valtioneuvoston asetuksella voidaan kuitenkin korottaa edellä tarkoitettua määrää enintään 10 prosenttiyksiköllä.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua luottoa koskeva sopimus ei saa sisältää ehtoja, joiden mukaan velan pääomaa ei lyhennetä säännöllisesti viiden ensimmäisen vuoden aikana siitä, kun rakentamisvaihe on päättynyt asuntokauppalain 1 luvun 5 §:n 2 momentin mukaisesti. Luottosopimuksessa saadaan kuitenkin sopia:

1) lyhennysvapaasta tai velan pääoman säännöllistä lyhennystä pienemmistä

Voimassa oleva laki

Ehdotus

maksueristä rakentamisvaiheen päättymisestä lukien enintään 12 kalenterikuukauden ajan;

2) tilapäisistä maksujärjestelyistä, jotka ovat välttämättömiä asunto-osakeyhtiön maksuvalmiuden turvaamiseksi.

Lisäksi 1 momentissa tarkoitetun luoton takaisinmaksuaika saa olla enintään 30 vuotta luoton nostamispäivästä tai, jos luotto nostetaan erissä, viimeisestä erästä, kuitenkin viimeistään rakentamisvaiheen päättymisestä lukien. Luotonantaja saa kuitenkin 10 prosentin osuudessa asuntoyhteisöluottojen luotonannon kokonaismäärästä kullakin vuosineljännesjaksolla poiketa enimmäistakaisinmaksuajasta.

Mitä tässä pykälässä säädetään asunto-osakeyhtiöstä ja asunto-osakkeesta, koskee myös muuta asuntoyhteisöä ja asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavaa yhteisöosuutta.

maksueristä rakentamisvaiheen päättymisestä lukien enintään 12 kalenterikuukauden ajan, tai valtioneuvoston asetuksella säädetyn ajan, kuitenkin enintään 24 kalenterikuukautta rakentamisvaiheen päättymisestä lukien;

2) tilapäisistä maksujärjestelyistä, jotka ovat välttämättömiä asunto-osakeyhtiön maksuvalmiuden turvaamiseksi.

Lisäksi 1 momentissa tarkoitetun luoton takaisinmaksuaika saa olla enintään 30 vuotta luoton nostamispäivästä tai, jos luotto nostetaan erissä, viimeisestä erästä, kuitenkin viimeistään rakentamisvaiheen päättymisestä lukien. Valtioneuvoston asetuksella voidaan kuitenkin pidentää edellä tarkoitettua takaisinmaksuaikaa enintään viidellä vuodella. Luotonantaja saa kuitenkin 10 prosentin osuudessa asuntoyhteisöluottojen luotonannon kokonaismäärästä kullakin vuosineljännesjaksolla poiketa enimmäistakaisinmaksuajasta.

Mitä tässä pykälässä säädetään asunto-osakeyhtiöstä ja asunto-osakkeesta, koskee myös muuta asuntoyhteisöä ja asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavaa yhteisöosuutta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20

..

3.

Laki

kuluttajansuojalain 7 a luvun 14 a §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan kuluttajansuojalain (38/1978) 7 a luvun 14 a §, sellaisena kuin se on laissa 188/2023, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

7 a luku

7 a luku

Voimassa oleva laki

Ehdotus

**Asunto-omaisuuteen liittyvät
kuluttajaluotot**

14 a §

Asuntoluoton enimmäistakaisinmaksuaika

Luotonantaja ei saa käyttää asuntoluottosopimuksessa ehtoja, joiden perusteella luoton takaisinmaksuaika luoton myöntöhetkellä muodostuu pidemmäksi kuin 30 vuotta luoton nostamispäivästä lukien. Luotonantaja saa kuitenkin 10 prosentin osuudessa asuntoluottojen luotonannon kokonaismäärästä kullakin vuosineljännesjaksolla poiketa enimmäistakaisinmaksuajasta. Talletuspankkien yhteenliittymästä annetussa laissa (599/2010) tarkoitettuun yhteenliittymään kuuluvien jäsenluottolaitosten osalta prosenttiosuus lasketaan yhteenliittymän tasolla.

**Asunto-omaisuuteen liittyvät
kuluttajaluotot**

14 a §

Asuntoluoton enimmäistakaisinmaksuaika

Luotonantaja ei saa käyttää asuntoluottosopimuksessa ehtoja, joiden perusteella luoton takaisinmaksuaika luoton myöntöhetkellä muodostuu pidemmäksi kuin 35 vuotta luoton nostamispäivästä lukien. Luotonantaja saa kuitenkin 10 prosentin osuudessa asuntoluottojen luotonannon kokonaismäärästä kullakin vuosineljännesjaksolla poiketa enimmäistakaisinmaksuajasta. Talletuspankkien yhteenliittymästä annetussa laissa (599/2010) tarkoitettuun yhteenliittymään kuuluvien jäsenluottolaitosten osalta prosenttiosuus lasketaan yhteenliittymän tasolla.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20

..

4.

Laki

Finanssivalvonnasta annetun lain 40 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan Finanssivalvonnasta annetun lain (878/2008) 40 §:n 2 momentin 6 kohta, sellaisena kuin se on laissa 599/2021, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

40 §

40 §

Seuraamusmaksu

Seuraamusmaksu

Voimassa oleva laki

Seuraamusmaksu määrätään myös sille, joka tahallaan tai huolimattomuudesta laiminlyö tai rikkoo:

6) vertailuarvoasetuksen 4–16 artiklan säännöksiä vertailuarvojen koskemattomuudesta ja luotettavuudesta, 19 a–19 c artiklan säännöksiä Euroopan unionin ilmastosiirtymää koskevista vertailuarvoista ja Euroopan unionin Pariisin sopimuksen mukaisista vertailuarvoista, 21–26 artiklan säännöksiä kriittisistä, merkittävistä sekä muista kuin merkittävistä vertailuarvoista, 27 artiklan säännöksiä vertailuarvoselvityksestä, 28 artiklan säännöksiä vertailuarvon muutoksista ja lakkaamisesta, 29 artiklan säännöksiä vertailuarvon käytöstä sekä 34 artiklan säännöksiä hallinnoijan toimiluvasta ja rekisteröinnistä;

Ehdotus

Seuraamusmaksu määrätään myös sille, joka tahallaan tai huolimattomuudesta laiminlyö tai rikkoo:

6) vertailuarvoasetuksen 4–16 artiklan säännöksiä vertailuarvojen koskemattomuudesta ja luotettavuudesta, 19 a–19 c artiklan säännöksiä Euroopan unionin ilmastosiirtymää koskevista vertailuarvoista ja Euroopan unionin Pariisin sopimuksen mukaisista vertailuarvoista, 21, 22, 23, 24, 24 a, 25 ja 26 artiklan säännöksiä kriittisistä, merkittävistä sekä muista kuin merkittävistä vertailuarvoista, 27 artiklan säännöksiä vertailuarvoselvityksestä, 28 artiklan säännöksiä vertailuarvon muutoksista ja lakkaamisesta, 29 artiklan säännöksiä vertailuarvon käytöstä sekä 34 artiklan säännöksiä hallinnoijan toimiluvasta ja rekisteröinnistä;

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20

. .

Valtioneuvoston asetus

eräistä asuntoyhteisöluottoja koskevista rajoituksista

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti säädetään luottolaitostoiminnasta annetun lain (610/2024) 15 luvun 11 a §:n 1 momentin, 2 momentin 1 kohdan ja 3 momentin ja eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain (186/2023) 15 §:n 1 momentin, 2 momentin 1 kohdan ja 3 momentin nojalla, sellaisina kuin ne ovat, luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 a §:n 1 momentti, 2 momentin 1 kohta ja 3 momentti laissa xx/2025 ja eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain 15 §:n 1 momentti, 2 momentin 1 kohta ja 3 momentti laissa xx/2025:

1 §

Asuntoyhteisöluoton enimmäismäärä

Luottolaitoksen tai luotonantajan asunto-osakeyhtiölle myöntämän luoton määrä saa vastata enintään [X] prosenttia myytäväksi tarjottavien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta.

2 §

Asuntoyhteisöluoton lyhennysvapaan enimmäispituus

Asuntoyhteisöluoton lyhennysvapaan tai säännöllistä lyhennystä pienempien maksuerien enimmäispituus on [X] kalenterikuukautta rakentamisvaiheen päättymisestä lukien.

3 §

Asuntoyhteisöluoton enimmäistakaisinmaksuaika

Asuntoyhteisöluoton takaisinmaksuaika saa olla enintään [X] vuotta luoton nostamispäivästä lukien tai, jos luotto nostetaan erissä, viimeisestä erästä, kuitenkin viimeistään rakentamisvaiheen päättymisestä lukien.

4 §

Voimaantulo

Tämä asetus tulee voimaan päivänä kuuta 20 .